

# ÜZLETI TERV

**2021.**

## **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2021. március 16-án



**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**Baracska Gábor**  
vezérigazgató

## I. Általános információk

### 1. Az üzleti terv célja

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

### 2. A vállalkozás azonosító adatai

|                          |                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| A vállalkozás neve:      | Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató 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 e Ft       |

### 4. A részvénytársaság alapítási ideje, jellege, működési köre

A cég 1996. január 1-jén alakult, társasági formája Zártkörű Részvénytársaság. Jellege szerint jelenleg Városgazdálkodási, Közszolgáltatási tevékenységet folytató vállalkozás.

### 5. Vállalkozás egyéb adatai

|                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Tervezett foglalkoztatotti létszám közfoglalkoztatottak nélkül: | 157 fő                     |
| Felügyelő Bizottság tagjainak száma:                            | 6 fő                       |
| Számlavezető bankok adatai:                                     |                            |
| Budapest Bank Nyrt.                                             | 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. Tevékenységünk, jogi, szerződéses környezet

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

A Zuglói Zrt. alapvetően két féle típusú szerződés alapján látja el a tevékenységét.

Ezek a szerződések biztosítják a feladatok elvégzéséhez szükséges fedezetet. A közszolgáltatási szerződés, a közszolgáltatás keretében ellátott feladatok fedezetét, egyrészt szolgáltatásként, másrészt támogatási ellentételezésként hivatott biztosítani. A beruházási, felhalmozási feladatok ellátásával kapcsolatban felmerülő többletkiadások fedezetét pedig bonyolítói/ és vagy megbízási/vállalkozási/megvalósítási szerződések hivatottak biztosítani.

A 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 leánycégtől 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 tevékenységeket 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.
- Lakás és nem lakás célját szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében bérlemény-ellenőrzési, valamint a nem lakáscélú ingatlanok esetében követeléskezelési feladatok ellátása.
- Önkormányzati tulajdonú albetétek közös képviselete.
- Az önkormányzati tulajdonú épületek teljes és részleges felújításának bonyolítása megbízás esetén, üzemeltetése, karbantartása.
- A kerületi részben önálló intézmények műszaki kezelési feladatának ellátása.
- A kerületi részben önálló intézmények felújítási munkáinak bonyolítása megbízás esetén.
- Társasházak panel-program és egyéb pályázattal kapcsolatos munkák bonyolítása.
- Városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátása
- Közfoglalkoztatás lebonyolítása.
- Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása
- Társasházak kezelése, közös képviselet ellátása.

A Zuglói Zrt. a Közszolgáltatási és Támogatási szerződésekben le nem fedett tevékenységei (pl.: felújítások, beruházások bonyolítása) ellátására külön megbízási/vállalkozási szerződést köt/kötött a tulajdonos Önkormányzattal.

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

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

Közzolgáltatás révén a szolgáltatás eredménye, színvonala, tartóssága a lényeges. Mivel a cég az önkormányzat megbízásainak ellátása során elsősorban a kerület lakóival, illetve a kerületben működő cégekkel áll kapcsolatban, ezért különösen fontos az ügyfelek elégedettsége.

A cégünk honlapján és a zuglói médiában rendszeresen megjelennek a cég hirdetményei, felhívásai (pl.: üres, kiadó, eladó helyiségek).

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

### **Kockázati tényezők**

#### **Tűzkár, vízkár, egyéb elemi kár, betörés, egyéb biztosítási kategória**

- A fenti kockázati tényezők megelőzésére a cég teljes körű biztosítással rendelkezik, mely magában foglalja a felelősség biztosítást 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.

Kockázati tényezőként említjük meg, a folyamatban lévő peres eljárásainkat, melyek negatívan befolyásolhatják az eredményünket.

## **III. 2021. évi eredményterv**

Az elkészült eredményterv, illetve a részletes kimutatás a csatolt mellékletben található.

### **1. 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. Ezeket felül jelenleg 5db tehergépkocsi és 5db személygépkocsi szolgálja vállalkozásunk érdekeit. Ezen túlmenően bérleti konstrukcióban 2 db személygépkocsit, 1 db haszongépjárművet, és haszonkölcsön jogcímen használunk több haszongépjárművet, melyből 1 db használatát és költségeit megosztva, a 100%-os tulajdonunkban lévő Társasággal, Zuglói Piacüzemeltetési és Közösségi tér Kft.-vel közösen üzemeltetünk, illetve a Budapest Főváros Önkormányzatától haszonkölcsönbe vett gépjárművek teljes költségét a Zuglói Zrt. finanszírozza. 2021. évben

felülvizsgáljuk a gépjármű állományunkat, és szükség esetén cserét, vagy további fejlesztést fogunk megvalósítani.

## **2. Emberi erőforrás ellátottság**

A Zuglói Zrt. 2021. évre vonatkozó bér- és személyi jellegű költségeinek tervezésekor két fő szempontot vettünk figyelembe. Az egyik, hogy várhatóan rendkívül bizonytalan munkaerőpiaci környezetben kell működnünk és a lehető legmesszebb menőkig figyelembe vettük a takarékosági szempontokat, számolva a járvány okozta forráshiánnyal.

A legnagyobb kihívást továbbra is a rendkívül alacsony bérszínvonal jelenti, amely sok esetben megnehezíti a képzett, nagyobb szakmai tapasztalattal rendelkező munkavállalók megtartását, és foglalkoztatását. Ezzel együtt nem mondunk le a minőségi cseréről, mivel a magasabban képzett és motivált munkaerő az egyetlen lehetőség arra, hogy érdemi létszámcsökkentést, és ezzel legalább középtávon érdemi költségmegtakarítást érjünk el.

A Zuglói Zrt. feladatköre 2020. évben tovább bővült. A feladatok ellátása érdekében jelentős szervezeti átalakítást hajtottunk végre. Ennek eredményeképpen a Zuglói Zrt. a feladatok ellátására megfelelő szervezeti struktúrával jelenleg ennek megfelelő szakemberállománnyal rendelkezik. Társaságunk létszámtervezésre vonatkozó elképzeléseink közé tartozik, hogy a természetes elvándorlás miatt megüresedő pozíciókat automatikusan csak a kulcspozíciók esetében pótoljuk, minden más esetben első lépésként a folyamatokat próbáljuk egyszerűsíteni, vagy belső erőforrás bevonásával kívánjuk a feladatot ellátni. Felvételre csak a végső esetben kerülhet sor.

Sajnos Zuglói Zrt. a 2020. évi működését és a fejlesztési tervek megvalósulását alapvetően befolyásolta a COVID19 járvány. A járvány tavaszi megjelenését sikeresen kezeltük és továbbra is mindent megteszünk azért, hogy csökkentsük a munkahelyen történő fertőzés kockázatát. Ez nem csak munkaszervezési többletfeladatokkal jár, hanem jelentős többletkiadásokat is jelentett a tervezethez képest.

A váratlan kiadásokon túl, a járvány megnehezítette azoknak a fejlesztési elképzeléseknek a teljes körű megvalósulását, amelyeket célul tűztünk magunk elé. Többek között ennek is betudható, hogy a Zuglói Zrt.-ben, 2020-ban érdemi bérfejlesztés nem történt, és a magasabb teljesítmény anyagi elismerésére sem volt mód.

Fentiek alapján a 2021. évre vonatkozóan egy kisebb mértékű, differenciált bérfejlesztést mindenképpen szükségesnek tartunk. Ennek elmaradásával azt kockáztatjuk, hogy a Társaság elveszít képzett, jellemzően felsőfokú végzettségű, gyakorlattal rendelkező műszaki és gazdasági szakembereket, akik pótlása még a gazdasági válság körülményei között is csak a jelenleginél magasabb bérrel lehetséges. A bérfejlesztés megtartó erején kívül nem elhanyagolható annak motiváló hatása sem.

Azt is figyelembe kell vennünk, hogy a Társaságunknál elhatározott tervezett létszámcsökkentés és a működés hatékonyabbá tétele nem képzelhető el magasabban képzett szakemberek bevonása nélkül.

2021. évben folytatni kívánjuk az járvány miatt lelassult szervezetfejlesztési és képzési célok, tervek megvalósítását. Képzési céljaink között a takarékosági szempontok miatt a szakmai képzések megtartására fókuszálunk.

A szervezetfejlesztési céljaink elérése érdekében felgyorsítjuk a tervezett vállalat-irányítási rendszert bevezetését és üzemeltetését, amely minden szervezeti egységünk munkáját kiszolgálja, és azon túlmenően a tulajdonos Önkormányzat új monitoring rendszerének kezelését, valamint a vagyonkataszteri nyilvántartást, mint Önkormányzati feladatot támogatni tudja.

Ennek az informatikai háttérrendszernek a kiépítése, megkönnyíti a felhasználók munkáját és jelentősen támogatni fogja különböző folyamatok összehangolását. Ha erről lemondanánk a hosszú távú költségcsökkentési céljaink megvalósulását kockáztatnánk. Az informatikai fejlesztés szükségességét az is indokolja, hogy a csak így tarthatunk lépést a környezetünkkel és csak ezen az úton lehet jelentősen javítani a lakossági szolgáltatások minőségén.

Munkaerőszükségletünk biztosítása érdekében továbbra is alkalmazni kívánjuk az alternatív foglalkoztatási formákat (úgy mint: munkaerő kölcsönzés, nyugdíjas foglalkoztatás, diákszövetkezetek bevonása, részmunkaidő foglalkoztatás).

### **3. Tervezett informatikai fejlesztések**

Társaságunk 2019-ben átfogó informatikai felmérést végeztetett, melynek eredménye igazolja a kitűzött céljaink megvalósításának fontosságát és prioritását.

Többek között elsődleges célunk a papírintes iroda irányelveinek való megfelelés. Ennek megvalósításához a használt programrendszerek kiterjesztése, bővítése és fejlesztése elengedhetetlen lépés.

Társaságunk feladatvégzésének egyik fő pillére az ügyfelektől érkező hibabejelentések és észrevételek azonnali, nyomon követhető kezelése. Ezen a téren is szükség van arra, hogy ezek a bejelentések a jelen kor elvárásainak megfelelő felületen, online is gyorsan és hatékonyan megtehetőek legyenek.

A már rendelkezésre álló programrendszerek vonatkozásában meg kell szervezni az ismeret-és tudásmegújító felhasználói oktatásokat, hogy ezzel is segítsük a minél professzionálisabb és hatékonyabb munkavégzést.

Az egyes szervezeti egységek közötti információáramlásnál gyorsabb és hatékonyabb elektronikus információcserére kell törekedni, melynek feltétele a programok közötti interface kapcsolatok létesítése.

Határozott célunk volt, hogy egy komplett vállalatirányítási rendszer kerüljön bevezetésre, mely minden szervezeti egységünk munkáját támogatja, kiszolgálja, valamint a tulajdonos Önkormányzati feladatokat is támogatni tudja.

A 2019-ben megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a szükséges szerződéskötések megtörténtek, melyek keretein belül a vállalatirányítási rendszer rendszertervének készítése jelenleg is folyamatban van.

A rendszerterv készítése során nyilvánvalóvá vált, hogy Társaságunknak nem egy kész, „dobozos” vállalatirányítási rendszer megvásárlása jelent megoldást, hanem a jelenleg is jól működő szoftverek optimális kihasználása és fejlesztése a cél.

A rendszerterv után Társaságunk a szakmai partnerekkel el tudja kezdeni a jelenleg is használt programok közötti interface kapcsolatok megteremtését, valamint az igényelt fejlesztések elvégzését.

#### **4. 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, osztályvezetőkön és csoportvezetőkön keresztül irányítja, illetve vezeti.

A Zrt. valamint a vezérigazgató között hatályos munkaszerződés 3.5. pontja alapján, jelen üzleti terv teljesülése esetén teljesítménybér illeti meg.

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 jogait. 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 (igazgatók, önálló 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 vezetőikön, vagy az aktuális munkával kapcsolatosan megbízott vezetőikön keresztüli ügyintézési út betartása és betartatása. 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

- Vezérigazgatói Iroda munkatársai,
- Belső ellenőr,
- Gazdasági Igazgató
- Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési Igazgató
- Ingatlangazdálkodási Igazgató
- Háttértámogatási Osztály osztályvezető
- Humánerőforrás Csoport csoportvezető

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. TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS

**2021. évi szabad előirányzat: 1 044 648 000 Ft**

| Megnevezés                                                                                | Főkönyvi<br>hivatkozás<br>/T(4)/ | 2021. ÜZLETI TERV_210315   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| BERUHÁZÁSOK, FELÚJÍTÁSOK                                                                  | 16                               | 20 000 000,00 Ft           |
| ANYAGKÖLTSÉG                                                                              | 51                               | 24 000 000,00 Ft           |
| IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI                                                     | 52                               | 163 848 000,00 Ft          |
| EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI                                                            | 53                               | 18 000 000,00 Ft           |
| BÉRKÖLTSÉG                                                                                | 54                               | 632 000 000,00 Ft          |
| SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK                                                        | 55                               | 57 100 000,00 Ft           |
| BÉRJÁRULÉKOK                                                                              | 56                               | 116 700 000,00 Ft          |
| ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS                                                                    | 57                               | 5 000 000,00 Ft            |
| EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK                                                                        | 86                               | 8 000 000,00 Ft            |
| PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI                                                           | 87                               |                            |
| <b>Működési költség összesen<br/>(Támogatási szerződés tevékenységre eső<br/>hányada)</b> | <b>1+5+8</b>                     | <b>1 044 648 000,00 Ft</b> |

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 Zuglói Zrt. 2021. 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 kívánunk számolni az év során. Természetesen minden bérfejlesztést, illetve többlet juttatás megítélése során figyelembe vesszük az egyéni teljesítmények alakulását is.

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. Enne költségeit a támogatási költségek tervezésekor figyelembe vettük.

2020. év elején, és azóta történt eseményekre reagálva (COVID-19), illetve hosszútávú hatékonyságra tekintettel, próbálunk a digitalizáció irányában elmozdulni, ezért nagyobb figyelmet fordítunk a mobil, home office-t is támogató informatikai eszközök cseréjére, beszerzésére.

## **V. BERUHÁZÁSI IGAZGATÓSÁG**

### **V.1. VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY**

#### **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 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.

#### **RÉSZLETES JAVASLATOK a Zuglói Zrt**

##### **Parkfenntartási-feladatok**

#### **ZÖLDFELÜLET-FENNTARTÁS**

Tavasszal a zöldfelületek felgereblyézését egyszer tervezzük, amely során a télen felhalmozódott szemetet és az őszi lombot gyűjtjük össze.

A köztisztaság megőrzésére, a lakossági elvárások teljesítése érdekében naponta, meghatározott rend szerint végezzük a takarítási munkákat. Az elmúlt évek tapasztalata alapján a hulladékgyűjtők ürítésének gyakoriságát növelni kellett az előző évek kétszeresére, illetve a frekvenciát a háromszorosára, mert a növekedett intenzitású közterülethasználat okán egyre nagyobb a szemétmennyiség keletkezett.

Évente átlagosan öt-hat kaszálást tervezünk, időjárástól függően. Az öntözött parkjainkban (Reiner Frigyes park, Kassai tér, Bosnyák tér, Zsálya közösségi kert, Örs vezér tere, Tisza István tér, Rákosfalva park, Pillangó park egy része) a fű rendkívül gyorsan nő, ezért ezeken a helyeken hetente egy alkalommal nyírjuk a fűvet.

Az őszi lombgyűjtést egyszer tervezzük elvégezni.

A lakótelepeken bejelentésre tervezzük elvégezni pontszerűen cserjemetzési és egyéb takarítási, kertészeti feladatokat.

A frekvenciát magasabb díszparkjaink, a lakótelepeken található pihenőparkok és a frissen ültetett élő- és cserjeágások rendszeres gondozást igényelnek, melyek tartalmazzák az ágyások gyomlálását, a növények metszését, az elnyílt virágok eltávolítását, a burkolatok gyomlálását, takarítását. 2019-ben felújított Pillangó park intenzív gondozást igényel, (élő- és cserjeágak gyomlálása, biodiverz fűfelület gyomlálása).

A parkokba tavasszal egyényári, ősszel kétnyári virágok ültetésével viszünk színt. A virágok rendkívül vízigényesek, ami gyakori öntözést tesz szükségessé. A virágágyak a parkok legfeltűnőbb részei, ezért intenzív ápolást (gyomlálást, kapálást) igényelnek.

A folyamatosan végeztetett, elsősorban a társasházak mellett, a homlokzatot zavaró fákra, illetve a száraz- és balesetveszélyes fákra terjedő faápolási munkákon túl szükséges a nagyobb területeket érintő, teljes körű faápolás.

Szükség esetén a parksétányokon hótakarítást és síkosságmentesítést végzünk.

A játszóterek takarítása alapvető feladat, amely során az elhasználódott, szennyezett homok összegyűjtésre és elszállításra kerül és a burkolatok gyomlálása, takarítása történik meg.

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

Szükséges összeg: **nettó 620.000.000, - Ft** (az 960.000.000 Ft/ 2021. év része)

## NÖVÉNYVÉDELEM

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.

Március hónapban végezzük a kerületben található érzékeny fák, főként pedig a platánfák kora tavaszi tisztító-lemosó jellegű permetezését. Ez a permetezés az áttelelő rovarokat pusztítja el sikeresen. Idén ez március hónapban fog megtörténni.

Évente három alkalommal kerül sor a vadgesztenyefák aknázómoly elleni, valamint két alkalommal a platánfák csipkés poloska elleni rajzáshoz igazodó szükséges permetezési munkáira. Továbbá folyamatosan végezzük a lakossági bejelentések alapján a közterületi fertőzött fák-cserjék szívó-rágó kártevők elleni permetezését a kerületben.

A növényvédelem keretén belül az allergiát okozó gyomnövények, elsősorban a parlagfű irtására továbbra is külön figyelmet fordítunk.

A darázsfészkek eltávolítása szintén erről a költséghelyről történik.

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

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## PARK-KARBANTARTÁS

Elengedhetetlen a parkbútorok, berendezési tárgyak javítása, festése, pótlása, az öntözőhálózat hibáinak elhárítása, az aknafedelek, csőtörések javítása, kerti csapok cseréje, az ivókutak folyamatos működésének biztosítása, rendszeres tisztítása. Fontos feladat a játszótéri kerítések karbantartása, festése, a megrongált, vagy leszerelt kerítéselemek, kapuk javítása.

Szükséges a szökőkutak, díszkutak, a felújított parkokba (Tisza István tér, Kassai tér, Bosnyák tér, Reiner Frigyes park, Örs vezér tér, Zsálya utca közösségi kert, Rákosfalva park, Pillangó park) telepített automata öntözőhálózatok áprilistól októberig való üzemeltetése, a tavaszi beüzemelés, valamint az őszi téliesítés elvégzése, a zavartalan üzemelés, karbantartás folyamatos biztosítása, az esetleges meghibásodások javítása.

A balesetveszély elkerülése érdekében a parksétányok, burkolatok javítása folyamatos.

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

Szükséges összeg: **nettó 60.000.000, - Ft** (az 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## UTCAI FASOROK FENNTARTÁSA

Gondoskodni kell a 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.

Lakossági igények alapján, valamint a kiszáradt fák pótlásaként 250 db szabványos minőségű utcai sorfa telepítését tervezzük.

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 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## **SPORTPÁLYÁK ESETI KARBANTARTÁSA**

Az évente történő állapotfelmérés alapján a 16 nyilvántartott közterületi sportpályán a rendszeres használat, valamint a szándékos rongálások miatt szükséges a pályák kerítésének, burkolatának, valamint sportszereinek javítása, karbantartása, balesetveszély elhárítása.

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

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## **JÁTSZÓSZEREK ESETI, VALAMINT HAVI RENDSZERESSÉGŰ KARBANTARTÁSA**

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 játszószerék karbantartása előirányzatból végeztetjük a kerületben található 46 db közterületi játszótér 332 db játszótéri eszközének – köztük a Zsivora-parki kültéri fitness parkban található 7 db felnőtt fitneszeszköznek - a szabványok szerinti rendszeres szemrevételezéses ellenőrzési, karbantartási, valamint hibajavítási munkáit.

A havi rendszeres karbantartáson felül tehát ebből a költségvetési keretből kell finanszírozni a rongálás és a játszószerék használatból adódó elöregedése miatt fellépő szükséges hibák javítását is.

Sok játszótér még a, 2000-es évek elején épültek és több játszóeszköz még korábbi, szintén az építés óta áll a helyszínen. Ezen játszóeszközök gyakoribb karbantartást igényelnek, sok esetben már cserére is szorulnak.

Szintén fontos feladat a sérült, balesetveszélyes ütőcsillapító felületek (kéregzúzalék, homok, gumiburkolat) folyamatos pótlása, cseréje, ami igen költséges munka, de szintén a játszószerék szabványosságának alapfeltétele.

*A „Nagy Zöld” éves 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.*

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

Szükséges összeg: **nettó 70.000.000, - Ft** (az 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

### **KATASZTERI FELMÉRÉS**

Felmérésre kerültek a kerületi tulajdonú és fenntartású közterületen található fák, parkterületek egy része és parkhoz kapcsolódó közutak egy része is. ennek folytatása várható.

A „Nagy Zöld” éves keretösszeg csökkentése okán, a minimumra tervezve, azzal a céllal, hogy jogkövetkezményekkel járó további kötelező fenntartási feladatok biztosíthatók legyenek.

Kötelező feladat, ennek hiányában tervszerű fenntartási, üzemeltetési feladatok nem végezhetőek.  
Szükséges összeg: **nettó 5.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

### **VESZÉLYESNEK NEM MINŐSÜLŐ ILLEGÁLIS HULLADÉK ELSZÁLLÍTÁSA**

A közterületen illegálisan lerakott lakossági kommunális és zöldhulladék, építési törmelék, lomtalanításból visszamaradt hulladék elszállíttatásáról gondoskodni kell. A közterületen szétszórt vegyes hulladék, a hajléktalanok által hátrahagyott hulladék, valamint a közfoglalkoztatottak (utcai takarító brigádok) által a parkokban és közterületen összetakarított hulladék elszállítása.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.  
Szükséges összeg: **nettó 30.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

### **KUTYATARTÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZTERÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK FENNTARTÁSA, KARBANTARTÁSA**

Jelenleg a kerületben 18 helyszínen található kijelölt kutya-futtató (zárt és nem zárt együtt). A kutya-futtatók és kutya-játszótér területén összesen 44 db kutya-ürülék-gyűjtő láda található. További 225 db kutya-ürülék-gyűjtőláda került elhelyezésre egyéb kerületi helyszínen. Elvégzendő feladat az összesen 269 db kutya-ürülék-gyűjtőláda folyamatos fenntartása és karbantartására, a kutya-futtatók takarítása.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 50.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

### **JÁRDA (HÁLÓZAT) TAKARÍTÁSA**

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

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: 2021. évre nem lett betervezve a feladatellátás.

## KÖZTERÜLETI KÜLÖNLEGES MŰTÁRGYAK (TAKARÍTÁSA)

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

### Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## KÖZTERÜLETI ILLEMHELYEK FENNTARTÁSA, KARBANTARTÁSA, JAVÍTÁSA

A Bosnyák téri fejlesztéssel kapcsolatban új közterületi műtárgy elemként megjelent egy önkormányzati saját tulajdonú és kezelésű közterületi illemhely, amelynek fenntartásáról, üzemeltetéséről, karbantartásáról, hibajavításáról gondoskodni szükséges. Továbbá megvalósítási stádiumban van további közterületi illemhely üzembe helyezése a Pillangó parkban.

### Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 1.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## KÖZVILÁGÍTÁSI OSZLOPOKRA VIRÁGTARTÓK KIHELYEZÉSE

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

### Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg összesen: 2021. évre nem lett betervezve a feladatellátás.

## 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.

### Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2021. év része)

## PARKSÉTÁNYOK BURKOLATÁNAK ESETI JAVÍTÁSA

Szükséges a parkjaink területén átvezető (lapköves, aszfalt vagy kavicsfelületű) járdák, sétányok balesetveszélyes, töredezett, megsüllyedt burkolatának javítása.

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

Szükséges összeg: **nettó 3.000.000, - Ft** (a 960.000.000.-Ft/ 2021. év része)

### Út, járda fenntartási feladatok

#### **UTCABÚTOROK, TARTOZÉKOK, MÚTÁRGYAK FENNTARTÁSA**

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/év része)

#### **JÁRDÁK JAVÍTÁSA, FENNTARTÁSA**

Elsőrendű feladat kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban lévő járdahálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása. Az utóbbi évek lakossági igényei változatlanok. Ez az utcai sorfák gyökérzete által megrongált, valamint a közműmunkák, a parkolási szokások, korosodás által balesetveszélyessé vált, elhasználódott járdaszakaszok komplex helyreállítása, a mozgáskorlátozott közlekedés elősegítése. Az útpályák komplex, nagyfelületű munkáihoz kapcsolódó járdarekonstrukciók és környezetrendezések elősegítik a befejezett munkák esztétikai hatását.

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

Szükséges összeg: **nettó 130.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, - Ft/év része)

#### **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 hígított bitumenpermetezéssel vízzáró képességű.) A földutakon nincs kiépített csapadékvíz elvezetés csak talajszikkasztás, 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 5.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, - Ft/év része)

#### **BURKOLT ÚTHÁLÓZAT FENNTARTÁSA**

Elsőrendű feladat a kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban lévő 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 teherbírasi

követelményekkel és közművekkel, általában zúzott sínkő vagy durva mészkőalapra egy vagy két, gyakran minősítési osztályon kívüli aszfaltréteggel. Kerületünk nagy agglomerációs átmenő forgalmat bonyolító városrészé vált, nagy személy – és teherforgalom terheléssel. A közművek alulméretezettsége akadálya 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. Több utcában, útszakaszon szükségessé válhat a célgépes nagyfelületű javítások, útpálya rekonstrukciók elvégzése, tekintve a lokális javításokkal már fenntarthatatlan állapotot.

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

Szükséges összeg: **nettó 338.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, -Ft/év része)

## **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 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/év része)

## **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. Újonnan 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/év része)

## **Városgazdálkodási feladatok**

### **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 1.000.000, - Ft**

## 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 9.000.000, - Ft**

## 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**

## KÖZTERÜLETI ÓRÁK FENNTARTÁSA

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

### Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 700.000, - Ft**

## PLAKÁTOK, HIRDETŐBERENDEZÉSEK FENNTARTÁSA

A Zugló közterületein 2006. évben a Képviselő-testület döntése alapján 48 db helyre kihelyezett, „Plakátok ingyenes elhelyezésére szolgáló hirdető-berendezések” karbantartása, javítása, valamint folyamatos fenntartása állandó munkát igényel.

### Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 2.000.000, - Ft**

## KÖZTERÜLETI VESZÉLYES HULLADÉKOK ELSZÁLLÍTÁSA

A Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladatai közé került a veszélyes hulladék elszállítása a közterületekről. Beindítottuk az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken a lakosság által elhelyezett veszélyesnek minősülő hulladék, valamint veszélyes hulladéknak nem minősülő anyagok ártalmatlanító helyre történő elszállítását.

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

Szükséges összeg: **nettó 3.000.000, - Ft**

## 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 bevizsgálatni, nem köthető a karbantartás műszaki részéhez, külön szerződés kötése szükséges.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.  
Szükséges összeg: **nettó 6.000.000, - Ft**

## 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, körülkorlátozása 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 15.000.000, - Ft**

## 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.

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 is.

Kötelező/Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg. **nettó 10.000.000, - Ft**

## **PARKFENNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS VÍZDÍJAK**

A területben 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 előregeedett 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 nőnek az intenzíven, öntözötten fenntartott közterületek nagysága, ami fokozott forrásigényt eredményez.

### Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó **12.000.000,- Ft**

## **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 rendezvénytér villamos energia költségeit (a tervezett energia áremeléseket figyelembe véve). A kutak téliesítése esetén is fizetni kell a mérőóra átalánydíját. Ez az előírás tartalmazza a Bosnyák tér térvilágításának, valamint az közterületi rendezvények elektromos költségeit is, továbbá elektromos karbantartási költségeket is.

### Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó **5.000.000,- Ft**

## **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 négyévente 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.

### Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó **2.000.000,- Ft**

## **VIRÁGZÓ ZUGLÓ UTCAFRONTSZÉPÍTÉSI PROGRAM**

Az igen sikeres 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. Két feladatrészből tevődik össze: szakértői menedzsment és növénybeszerzésből.

A koronavírus óta természetesen kicsit módosult a Virágzó Zugló közösségi ültetés rendje, de jelenleg is, mint korábban növényeket, eszközöket, s az elültetéshez minden szükséges szakmai segítséget lehet igényelni.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 15.000.000,- Ft**

## **PARKOLÓHELYEK ÜZEMELTETÉSE (2021. évtől ÚJ feladat)**

Új város városgazdálkodási feladat, mely két részből tevődik össze a 2020. 08. 01-től üzembehelyezett díjfizetéshez kötött várakozási övezetekhez kötötten.

Egyrészt a parkolással összefüggő útburkolati jelek (felfestések) karbantartása, pótlása, másrészt az üzemeltetett parkolóhelyek takarítása és hó-és síkosságmentesítése.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 31.496.063,- Ft**

## **V.2. BERUHÁZÁSI OSZTÁLY**

Önkormányzat akkori Főmérnökségének és a Zuglói Zrt. Szakértő Csoportjának három-három, valamint a Zuglói Zrt. Karbantartási Osztályának két munkatársával, továbbá egy, heti 20 óras munkaidőben dolgozó végzős egyetemi hallgatóval. Indulásakor a Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladataiból azok kerültek át a Beruházási Osztályhoz, amelyeket az osztályhoz csatlakozott Zuglói Zrt.-s munkatársak intéztek. 2021-ben is ezek a feladatok alkotják az osztály közszolgáltatási munkájának alapját. Fontos változásként az osztály tevékenységét bővíteni tervezzük a Közszolgáltatási Szerződés mellékletében meghatározott épületek karbantartási munkáiból kiemelt nagyobb mértékű, összetettebb feladatok lebonyolításával. Ezek megvalósításánál lényegesnek tartjuk az átgondolt, tervezőszemléletű előkészítést, valamint a kivitelezési munkák szakszerű ellenőrzését.

**110205 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások, lakóépületek karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 8.500.000,-Ft összeget költöttünk. 2021-ben az új feladatként meghatározott kiemelt karbantartások szakszerű előkészítéséhez és a munkafolyamatok ellenőrzéséhez többlet megrendeléssel számolunk, ezért erre a feladatra nettó 10.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**120205 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 4.750.000,-Ft összeget költöttünk. 2021-ben az új feladatként meghatározott kiemelt karbantartások szakszerű előkészítéséhez és a munkafolyamatok ellenőrzéséhez többlet megrendeléssel számolunk, ezért erre a feladatra nettó 7.500.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**1305 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 12.500.000,-Ft összeget költöttünk. 2021-ben az új feladatként meghatározott kiemelt karbantartások jelentős része az intézmények épületeit fogják érinteni. A kivitelezések szakszerű előkészítéséhez és a munkafolyamatok ellenőrzéséhez a szaktervezői, szakértői, műszaki ellenőri feladatok mértékének jelentősebb növekedésével számolunk, ezért erre a feladatra nettó 50.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**110214 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 1.100.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2021-ben hasonló mértékű megrendeléssel, de magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 2.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**120214 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 170.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2021-ben több megrendeléssel, és magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 500.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**1314 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 150.000,-Ft értékben adtunk megrendelést.

2021-ben több megrendeléssel, és magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 1.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**110215 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 10.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2021-ben több megrendeléssel és magasabb munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 250.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**120215 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 170.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2021-ben több megrendeléssel és magasabb munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 500.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**110218 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások vízóráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közmuhszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelést nettó 2.500.000,-Ft összegben adtunk ki. 2021-ben hasonló nagyságrendű megrendeléssel, de magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 3.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**120218 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) vízóráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közmuhszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 900.000,-Ft összeget költöttünk. 2021-ben hasonló nagyságrendű megrendeléssel, de magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra nettó 1.500.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**110221 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakóépületekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni. Az elmúlt egy évben a felülvizsgálati és karbantartási havi díjakra és a feltárt hibák javítására nettó 310.000,-Ft összeget kellett költeni. 2021-ben növekvő havi díjakkal és javítási díjakkal, valamint több meghibásodással számolunk, ezért erre a feladatra nettó 1.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**1321 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel, kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni. Az elmúlt egy évben a felülvizsgálati és karbantartási havi díjakra és a feltárt hibák javítására nettó 4.800.000,-Ft összeget kellett költeni. 2021-ben

növekvő havi díjakkal és javítási díjakkal számolunk, ezért erre a feladatra nettó 6.000.000,- Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**1324 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben lévő gázérzékelők (szénmonoxid-jelzők) működésének ellenőrzése jogszabályban meghatározott rendszerességgel végrehajtandó feladat, melyhez a megfelelő szakértelemmel rendelkező céget, vállalkozást kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 150.000,-Ft összeget költöttünk. 2021-ben hasonló mértékű kiadással számolunk, ezért erre a feladatra 250.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**110270 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások és lakóépületek karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz nettó 50.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**120270 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz nettó 50.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**1370 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz nettó 100.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**21 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt lakóépületekben – a vezérigazgató által meghatározott egyedi esetben – beruházási projekt bonyolítására, szakértők megbízására nettó 500.000,-Ft-ot terveztünk a 2021. évi költségvetésbe, melyek költsége nem biztosított az eseti megbízásokban.

**341 ügyleti kódhoz:** Beruházási Osztály irodai és építéshelyszíni feladataihoz szükséges eszközök beszerzéséhez nettó 1.000.000, -Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

**3411 ügyleti kódhoz:** A 110270, 120270 és 1370 ügyleti kódoknál meghatározott feladatokhoz nem besorolható, a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb karbantartások kivitelezési munkáihoz nettó 115.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2021. évi költségvetésbe.

### **V. 3. KARBANTARTÁSI OSZTÁLY**

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) az önkormányzat 2021. évi költségvetés tervezéséhez, a Zuglói Zrt. 2021 évi üzleti tervéhez javaslatát - *azon belül a hatályos Közzolgáltatási és Támogatási szerződésekre tekintettel* - a korábbi évek tevékenysége során felmerült műszaki tapasztalatokra építve készítette el. A megadott előirányzat a kötelező feladatok ellátására sem lesz elegendő.

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

##### **A tervezet kiindulási alapja:**

- a Képviselő-testület által elfogadott 467/2020. (IX. 17.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 2020-2024. évre szóló Gazdasági Programja;
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Polgármesterének Irányelvek 2021. évi költségvetési tervezéséhez- dokumentuma;
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Jegyzője által megküldött 1/20336-2/2020 ügyirata a 2021. évi költségvetés tervezéséhez;
- a Képviselő-testület 63/2020.(III. 31.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata és a Zuglói Zrt. között 2020. 03. 31.-től hatályos közzolgáltatási szerződése;
- a Képviselő-testület által 372/2020. (VI. 25.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Zuglói Energetikai Konceptiója;
- lakásbérlok, nem lakás céljára használt bérlok által beküldött jelentős mennyiségű hibabejelentések elemzésének tapasztalatai;
- a 2020 évben több alkalommal történt jelentős anyagáremelkedések és béremelkedések figyelembevétele;
- az Osztály és azon belül kivitelezést folytató Karbantartási Csoport működtetéséhez, fenntartásához szükséges járművek, eszközök, védőfelszerelések, anyagok szükséglete, kiemelten a COVID vírus miatt kiemelt figyelemre, védekezésre;
- figyelemmel a 2021 évre vonatkozó Zuglói Zrt. szervezeti egységei közötti Feladatmegosztóra;
- a beruházási igazgató által 2021.03.10.-én küldött utasítása szerinti csökkentett összegre tekintettel.

#### **2. Dologi kiadások**

Költségvetés tervezése a 2021 évre vonatkozó költségvetési táblázat kitöltésével történt, belejavitva a módosításokat / változásokat javasolt tételeket is.

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| <b>KÖZZSZOLGÁLTATÁS</b>                            | <b>382 000 000 HUF</b> |
| <i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>               | <i>182 000 000 HUF</i> |
| <i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i> | <i>23 000 000 HUF</i>  |
| <b>INTÉZMÉNYEK KARBANTARTÁSA</b>                   | <b>102 000 000 HUF</b> |
| <b>EGYÉB - Általános költségek</b>                 | <b>75 000 000 HUF</b>  |

**Lakás, lakóépület üzemeltetés**

- **T: 110204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejáratok kapuk, ajtók, kerítések, javítása, karbantartása, szükség szerinti cseréje, -javítását a 2020 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.
- **T: 110209:** 100% Önkormányzati tulajdonú lakások, épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén;
- **T: 110210:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknál azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése (veszélytelenítések, vakolatomlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések, csatornadugulások elhárításai, stb.), figyelembe véve a 2020 évi tapasztalatokat, terveztük.
- **T: 110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések (FŐKÉTÜSZ, Katasztrófavédelem) során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre.
- **T: 110213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások.
- **T: 110219:** 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.
- **T: 110220:** 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 födém és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében magastetőknél sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Az esőcsatorna bádorgozási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák.
- **T: 110225:** gázkazánok, gázboylerek, eszközök időszakos felülvizsgálata, karbantartása, a lakástörvény szerinti kötelezettségünket ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék.
- **T: 110229:** Légtechnikai rendszerek, klímák karbantartása minden olyan esetben, ahol az önkormányzat a tulajdonos;
- **T: 110235:** Az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2020 évi tényeket, valamint a lakossági bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt a többszöri zöldterületek, bokrok vágását, gallyazását, pótlását.
- **T: 110244:** Az üvegezési feladatokat a 2020 évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük.
- **T: 110245:** Vízszerezési munkákat egyedi bejelentések alapján terveztük. Az épületek közös wc -nek karbantartása nagy összeget igényel évről-évre.
- **T: 110253:** Épületen belüli fényforrások cseréje (energetikai megtakarítás érdekében is), karbantartása, speciális technikát is igénylő esetekben;
- **T: 110258:** Eternit csőből van kialakítva a legtöbb épület csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása.

- **T: 110260:** A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. Ezen tapasztalatok, valamint a 2020-évi tények alapján terveztük.
- **T: 1102:** A **szakterületen** jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2020 évi tapasztalatok alapján került megtervezésre.

#### **Nem lakáscélú ingatlanok (helyiségek, telkek) bérbeadása, üzemeltetése**

- **T: 120204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2020 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.
- **T: 120209:** 100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek és telkek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, hatáskör esetén;
- **T: 120210:** A helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsaszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2020 évi tapasztalatok és igények alapján terveztük.
- **T: 120211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése;
- **T: 120213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások a bérbeadásra tervezett helyiség karbantartása, hatáskör esetén;
- **T: 120219:** 2020 évi tapasztalatok alapján a helyiségek fűtési rendszereinek (szekunder) állaga leromlott, elavult, bejelentések alapján javítjuk;
- **T: 120220:** Az önkormányzati épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van, bejelentés alapján hibaelhárítást végzünk;
- **T: 120225:** 2020 évi tapasztalatok alapján az épületek, helyiségek fűtési rendszereinek (primer) állaga leromlott, elavult, a hatáskör és bejelentés alapján hibaelhárítást végzünk;
- **T: 120229:** önkormányzati tulajdonú helyiségeknél a szellőző, klímák rendszerek kötelező karbantartását végezzük, amennyiben nincs átadva a bérlőnek ez a feladat.
- **T: 120235:** Az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2020 évi tényeket, valamint a lakossági bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt a többszöri zöldterületek, bokrok vágását, gallyazását;
- **T: 120244:** A 2020 évi karbantartások során szerzett üvegezési munkálatok tapasztalat és igény alapján terveztük.
- **T: 120245:** Vízszerezési munkákat a 2020 évi tényekre szorítkozva terveztük, valószínűleg 2021-ban is hasonló jelentős mennyiségű igények merülnek fel.
- **T: 120253:** Helyiségeken belüli fényforrások cseréje, karbantartása, mi feladatunk;
- **T: 120258:** Eternit csőből van kialakítva a legtöbb helyiség csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása;

- **T: 120260:** A legtöbb helyiség esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. Ezen tapasztalatok, valamint a 2020-évi tények alapján terveztük.
- **T: 1202:** A területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2020 évi tapasztalatok alapján terveztük.

### **Intézmények karbantartása**

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az előregedett 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.
- **T: 1309:** 100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén;
- **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.
- **T: 1311:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése;
- **T: 1312:** Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvezése, intézkedés a feltárt hiányosságok megszüntetésére;
- **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, hibabejelentés esetén;
- **T: 1319:** Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vízlágyító, tágulási tartály, túlfolyó, légtelenítő berendezések, hőmérsékletszabályozók, radiátorok és szerelvényeinek hibajavítása;
- **T: 1320:** Tetőszerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádogos szerkezetek tisztítása, hibajavítása bejelentés esetén;
- **T: 1325:** Gáz kazánok, gáz bojlerok, radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolózárak, vezérlő elektronikák hibajavítása bejelentés alapján.
- **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.
- T: 1330:** Konyhai zsírfogó karbantartása, tisztítása;
- **T: 1332:** Udvari medencék javítása, karbantartása, felülvizsgálata, kötelező vízminőség vizsgálat ellenőrzése;
- **T: 1333:** Intézményi (Zugló Önkormányzat tulajdonában lévő iskoláknál is) műfüves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása;

- **T: 1335:** Zuglói Zrt. kezelésében lévő intézményi ingatlanok esetében kertrendezés, bokrok, fák kezelése, ültetése, vágása, fák pótlása megrendelés esetén;
- **T: 1341:** Villamos készülékek, kézi szerszámok szigetelés és biztonsági felülvizsgálata - szükség szerint;
- **T: 1344:** Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás megrendelés esetén;
- **T: 1345:** Vízszelzési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, hibajavítása;
- **T: 1348:** Játsszótéri eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, hibajavítása;
- **T: 1351:** Homokozók, ugrógödrök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása megrendelés esetén;
- **T: 1353:** Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által):
- **T: 1357:** Megújuló energiarendszerek javítása, hibaelhárítása;
- **T: 1358:** Csatorna tisztítás, javítás, csőtörés, dugulás elhárítása;
- **T: 1360:** Intézményi nyílászárók javítása, karbantartása;
- **T: 1302:** Életveszélyelhárítás.

## **VI. INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG**

### ***Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása***

Az Ingatlangazdálkodási Igazgatóságon belül két osztály, az Ingatlanhasznosítási Osztály és a Társasházkezelő Osztály működik 2020. év februárjától. Az Igazgatóság az ingatlangazdálkodással és ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat, valamint társasházak kezelését látja el.

### **VI.1. INGATLANHASZNOSÍTÁSI OSZTÁLY**

Az Ingatlanhasznosítási Osztály foglalkozik a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásával és értékesítésével, ellátja a lakás- és nem lakáscélú ingatlanok bérleményellenőrzési feladatait, valamint műszaki támogató csoportja által ellátja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó közszolgáltatási feladatokat.

### ***Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása***

2021. évre, az önkormányzati nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából származó bevételt illetően a költségvetési tervben még növekményt prognosztizáltunk és bruttó 670 millió forintot terveztünk elérni. Mostanra sajnos már látszik, hogy a pandémia helyzet nem enyhültés kormány szintű intézkedések lépnek életbe a nehéz helyzetbe jutó helyiség bérlők támogatására, amelyek részint bérleti díjak egy részének, vagy teljes egészében történő elengedésére irányulnak. Mindemellett sajnos egyre több bérlőnk kényszerül vállalkozásának megszüntetésére és önkormányzati bérleményének felmondására. Az eddig megjelent vonatkozó kormányrendeletek ismeretében, azaz a jelenlegi állapot szerint 2021. évre bruttó 620 millió forint bevételt várunk helyiségbérletekből befolyó bevételként.

Ezen felül a 26/2018. (X. 21.) számú helyiségrendeltben előírt, bérlőt terhelő társasházi közös költségekből 6 millió forint bevételt várunk.

## **KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK**

### **1104 Bérleményellenőrzés**

Az önkormányzat tulajdonában lévő üres és bérlős lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség állomány és telkek ellenőrzésére együttesen a 2020. évvel legalább megegyező mértékű erőforrást szükséges fordítani az illegális birtokbavétel, a következményeképp bekövetkező vagyoni károk megelőzése és felderítése, valamint a rendeltetés szerinti és részben a pandémiás helyzet által is indukált szerződésellenes állapotok feltárása érdekében. Bérleményellenőrök többlet feladatot látnak el azáltal is, hogy hasznosítás előtt előzetesen ellenőrizni szükséges az üres lakásokat, helyiségeket és telkeket.

### **1203 Helyiségbérleti szerződések megkötése, módosítása, jogviszony megszüntetése, és az ezzel kapcsolatos ügyintézés**

A helyiségbérleti szerződések előkészítésével és megkötésével kapcsolatos feladatok jelentős mértékben növekedtek, amely túlnyomórészt a jelenlegi pandémiás helyzetből is adódik. Egyre több a vitás, kérdéses, átfogóbb szakmai és jogi véleményezést igénylő bérlői kérelem, bejelentés és kormányrendeleti szinten megfogalmazott feladat. Annak érdekében, hogy az előzőekben felsoroltaknak teljes körűen eleget tudjunk tenni, ezen tevékenységre a 2020. évhez képest jelentősen magasabb összeget kell fordítanunk. A Zuglói Zrt. jelenleg 1125 db helyiséget kezel,

végzi az ezekkel kapcsolatos ingatlan nyilvántartásokat, ingatlanhasznosítási előterjesztések előkészítését, hajtja végre a tulajdonosi döntéseket.

## **1204 Helyiségbérleti- és közműdíjak számlázása, beszedése, hátralékok kezelése, behajtása**

### **33 Ingatlangazdálkodási osztály általános költségei (értékbecslés)**

Tekintettel arra, hogy az értékesítési elvárások, értékesítésre kijelölt ingatlanok száma nagy mértékben megnövekedtek, és figyelembe véve a bérbeadások hatékonyságának növelésére irányuló törekvéseinket az értékbecslési szolgáltatásokat magasabb összeggel tervezzük.

A rendeleti előírásainkon túl tovább kívánjuk növelni a hirdetmények számát; a bérbevehető ingatlanokra történő figyelem felhívásokat, amellyel összefüggésben szintén növelt összeget tervezünk a bérbeadási és értékesítési céljaink elérése érdekében.

### **Műszaki támogatói csoport közszolgáltatási feladatok ellátásával kapcsolatos tevékenységei:**

- Önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapotának felmérése lakáscsere, ill. lakáscsatolási kérelemhez, ill. az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, felújítási szükséglet meghatározása, költségvetés és alaprajz készítése.
- Lakások, épületek, helyiségek birtokba adás-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés, helyiségek bérlő általi felújításainak utóellenőrzése.
- A munkavédelmi ellenőrzések során feltárt karbantartási célú hiányosságok kezelése.
- Tulajdonosi, kezelői hozzájárulást igénylő ügyek bonyolítását, ügyintézését, lakáscsatolásokat, lakáskorszerűsítést, lakásátalakításokkal kapcsolatos ügyintézés.
- Érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatok bonyolítása jogszabály által előírt időközönként és a feltárt hibák és hiányosságok elhárítása, minősítő iratok elkészítése.
- Tűzi-víz rendszerek, tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtók, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezetők, biztonsági világítások, üzembentartói és szakellenőrzésének bonyolítása és a feltárt hibák és hiányosságok elhárítása, tűzvédelmi minősítő iratok elkészítése.
- Intézmények tűzjelző rendszerének karbantartása, tűzjelzők távfelügyeleti szolgáltatása.
- 100 %-ban Önkormányzati tulajdonú épületek, takarítása, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszainak tisztítása, csúszásmentesítése, speciális fertőtlenítése, galambürülék mentesítése.
- Zugló Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó járőrözési, vagyon és birtokvédelmi ellenőrzési feladatok ellátása
- Zuglói ingatlanok gondnoksága, Óbudai gyermektábor őrzése.
- 100 %-ban Önkormányzati ingatlanokban rágcsáló- és rovarirtás. Galambürülék, ürülékkel szennyezett ingóságok, törmelékek, rendkívüli szennyeződések elszállítása
- 26 db intézményben és 7 db egyéb önkormányzati ingatlan 62 db kazán üzemeltetési, fűtési feladatainak ellátása.
- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés.

A fentiekben részletezett feladatok ellátására 2021. évre nettó 198.700.000 Ft összeget tervezünk. Idei évre meghatározott és tulajdonosi szinten elvárt többlet feladataink, fő céljaink az ingatlanállomány üzemeltetéséhez kapcsolódó közszolgáltatási feladatok terén:

- 100% Önkormányzati tulajdonú épületek takarítása, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszának tisztítása, csúszásmentesítése; ezen közszolgáltatási feladat keretén belül a pandémiás helyzetre tekintettel nagyobb hangsúlyt kell fektetnünk a fertőtlenítési tevékenységre. Érintésvédelmi,

tűzvédelmi és villámvédelmi szabványossági minősítő iratok készíttatése jogszabályi előírásoknak megfelelően a Zuglói Zrt kezelésében lévő lakások, helyiségek és intézmények kapcsán. Ingatlangazdálkodási tevékenységünk támogatása értékesítés és bérbeadás területén.

- A Zuglói Zrt kezelésében lévő lakóingatlanok és intézmények életkorából adódóan műszakilag javarészt elavultak. Célunk, hogy folyamatosan növelni tudjuk azon épületek számát, melyeknek elektromos hálózatát korszerűsíteni tudtuk.
- Célunk folytatni a 100 %-ban Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokban a rágcsáló- és rovarirtási munkákat, hozzájárulva bérlőink életminőségének javulásához.
- A lakáshasznosítási terv megvalósításához kapcsolódóan többlet feladatként jelentkezik az üres lakások felmérésén túl; a még műszaki állapotukból kifolyólag hasznosítható üres lakások felújítási szükségleteinek meghatározás, tételes költségvetés és alaprajz, esetlegesen lakáscsatolási koncepciók bemutatásának elkészítésével.

### ***1. 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 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 2020. évi január 1-jétől kezelendő ingatlanok nagyságrendi adatai:

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| • 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépület              | 114 db   |
| • lakás a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületekben | 1 466 db |
| • lakás a társasházi tulajdonú lakóépületekben              | 1 171 db |
| • üres lakás                                                | 737 db   |
| • helyiség (üzlet, egyéb, ovóhely)                          | 804 db   |
| • üres helyiség                                             | 458 db   |
| • összes intézmény telephely                                | 50 db    |
| • telek, terület                                            | 297 db   |

Zuglói Zrt. által 2020. 3. negyedévben felmért üres lakások alapján

- Viszonylagosan kisebb költséggel helyreállítható, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozható lakások száma megítélésünk szerint: 61 db,
- Viszonylagosan közepes költséggel helyreállítható, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozható lakások száma megítélésünk szerint: 86 db,
- Viszonylagosan nagy költséggel helyreállítható, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozható lakások száma megítélésünk szerint: 78 db,

- Viszonylagosan közepes költséggel helyreállítható, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozható lakások száma megítélésünk szerint: 86 db,
- Helyreállításra nem javasolt lakások száma: 19 db,
- Felújításra javasolt lakások száma: 32 db.
- Kiürített, kiürítendő, bontásra ítélt ingatlanban lévő, hasznosítás szempontjából figyelembe nem vehető lakások száma: 375 db

Az üres lakások száma és minőségi összetétele folyamatosan változik a hasznosítás és üresedés függvényében.

#### **A Zuglói Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása**

A Zuglói Zrt. tulajdonában (résztulajdonában) 8 darab, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan van, melyből 3 darab beépítetlen földterület (telek).

A fennmaradó ingatlanok közül a legjelentősebbek a Nagy Lajos király útja 184. szám alatti ingatlan és a Limanova tér 25. szám alatti üzemi ingatlan. Az első ingatlan hasznosítása egyben történt meg, hosszú távú szerződés keretében. 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.

#### **VI.2. TÁRSASHÁZKEZELŐ OSZTÁLY**

Az Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság másik osztályának, a Társasházkezelő osztálynak a tevékenysége és üzleti terve a Zuglói Zrt. 2021. évi saját tevékenység bemutatása részénél található.

### **Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok kintlévőségeinek állapota**

#### **JOGI CSOPORT**

A Zuglói Zrt feladatai közé tartozik a behajtás, így a hátralékos bérlőknek fizetési felszólításokat küldünk ki, mely tartalmazza a bérleti díj és használati díjhátralékot, továbbá szükség szerint a bérleti szerződések felmondása. A Zrt. az adósokkal szemben fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, illetve peres eljárások vitelében is részt vesz. A bírósági végrehajtó előtti eljárás, levelezés adminisztrációja is a Zrt. feladata. 2016 évben több intézkedés bevezetésére is sor került a behajtás hatékonyságának javítása érdekében. Így többek között a Zrt gondoskodik a 300.000,- Ft/hó bérleti díj nagyságot meghaladó bérleti szerződések közokiratba foglalásáról, ezzel is megkönnyítve a nagy értékű ügyekben a végrehajtások esetleges beindítását nem fizetés esetén. 2016. május 1-től igénybevéttük az OPTEN cégfigyelő szolgáltatnál azon szolgáltatást, hogy az összes bérlő esetében folyamatosan figyelemmel legyen kísérve, hogy a cég ellen indult-e csődeljárás, felszámolási eljárás vagy a cég törlésére irányuló eljárás. Ezen szolgáltatás igénybevétele elősegíti, hogy mint jogosult, be tudjon kapcsolódni az Önkormányzat az eljárásokba olyan határidőkön belül, ami előnyösebb érvényesítési pozíciót biztosít ezen eljárásokban.

A behajtási tevékenységünk fókuszát a nem rég lejárt követelésekre összpontosítottuk, különösen azokra, ahol a bérlők még nem adták vissza a részünkre a bérleményt. Tapasztalataink szerint ugyanis nagyobb megtérülést lehet elérni az elő szerződések esetében, mint ahol már megszűnt a szerződéses kapcsolat. Illetve az eljárásba való korai beavatkozás esetén meg lehet előzni a hátralékok felhalmozódását. Ennek keretében nem csak postai úton, hanem telefonon vagy a bérlemény ellenőreink útján személyesen is megpróbáljuk felvenni a kapcsolatot a bérlőkkel, mert az a tapasztalat, hogy a személyes egyeztetés sokszor célra vezetőbb, mint az egyébként jogszabályban megkövetelt postai kapcsolattartás. Sajnos a hátralék állomány magában foglal olyan korábbi évekből megörökölt követeléseket is, amelyek behajtása teljesen reménytelen, és amelyek leírására, azért nem lehet sort keríteni, mert papíron még léteznek a cégek. Ugyanakkor a végrehajtási eljárásokból már megállapítható, hogy nincs remény a megtérülésekre. Ezekben az esetekben felszámolási eljárásokat próbálunk kezdeményezni, hogyha már a megtérülésre nincs is esély, jogi szempontból is lezárhassuk az ügyeket. A korábbi években elindult fentebb részletezett intézkedéseknek köszönhetően több hátralékos ügy is behajtásra került, illetve több rendszertelenül fizető adóst is a rendszeres teljesítés irányába tereltünk, erre tekintettel pedig növekedett az egy négyzetméterre jutó árbevétel. 208 ügyben várunk térülést a következő években. 163 ügyben van folyamatban jogi eljárásunk. A célunk, hogy valamennyi térüléssel számoló ügyünkben jogi eljárást tudjunk kezdeményezni vagy részletfizetési megállapodást tudjunk kötni. Ehhez kapcsolódóan nettó **15.000.000,- Ft eljárási költséggel számolunk 2021. évre.**

Bruttó 90.000.000,- Ft bevételt várunk az eddig indult eljárások folyamányaként a kintlévőség behajtásából a 2021. évben.

2021. évben Társasházi pályázatokra nincs forrás a költségvetésben.

## **VII. ZUGLÓI ZRT. 2021. ÉV SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA**

### **TÁRSASHÁZ-KEZELŐ OSZTÁLY**

Az Osztály tevékenységének bemutatása:

A Társasház-kezelő osztály fő feladata a társasházzá és lakásszövetkezetté alapított ingatlanok kezelése, közös képviselőjük ellátása. Az elmúlt évben a feladataink tovább bővültek. 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 képviselőt Osztályunk látja el.

Osztályunk a mai nappal 206 társasházat kezel. Ezen a portfólióban a 264 lakásos Hungária körúti házától a madárhegyi 3 lakásos lakóparkig eltérő nagyságú és építésű ingatlan található, sok mindenben különböző igényű tulajdonosi közösségekkel.

Tevékenységünket jelen pillanatban 21 fő állású munkatárssal végezzük, min. 2 fő hiányzik az állományból.

Kijelenthető, hogy elmúlt évben a társasházakért folyó versenyben a konkurensainkkal szemben a megbízhatósággal, az átláthatósággal, a szakmai hozzáértéssel, valamint az önkormányzati háttér adta biztosítékkal szerepelünk eredményesen.

### **2021. évi üzleti Terv**

Az Önkormányzati tulajdonosi háttér – a partneri megbízhatóság okán – biztos alapot adhat a piacmegtartó, további piacszerző tevékenységünknek. Védve jelenlegi piacvezető pozíciónkat, folyamatosan törekszünk szolgáltatásunk minőségének javítására.

Ennek érdekében az idei évben létrehoztuk az társasházi épületgondnoki csoportot, melynek tevékenységétől azt várjuk, hogy a Társasházak karbantartási és energetikai problémáit még hatékonyabban tudjuk feltárni és megoldani.

Változatlanul hangsúlyozzuk, hogy az osztály úgy végez piaci tevékenységet, hogy marketing tevékenységre nem költünk. A bennünket választó tulajdonosi közösségek, kizárólag ajánlás útján jutnak el hozzánk. A jövőben szükséges lenne a helyi médiában marketing megjelenésre.

Számtalan esetben nyújtunk szakmai tanácsokat, zuglói társasházkezelőknek és tulajdonosoknak társasházi ügyekben.

Új típusú és bővített ügyfélfogadási rend bevezetésén túl munkatársaink a nagyobb albetét számú társasházakban helyszíni ügyfélfogadást tartanak, ami a személyes kapcsolatokat erősíti, valamint a jó hírnév fenntartását is szolgálja.

A társasházkezelői tevékenységet végző vállalkozások száma az elmúlt évben is jelentősen növekedett, ami a társasház-kezelői tevékenység felhígulásával együtt járó vállalási árak csökkenését hozza magával. Ezzel a tendenciával a 2021-es évben még inkább számolnunk kell.

Társaságunknál egy közös képviselő referens átlagosan 25 házat kezel, ami különösen az év első felében – elsősorban a magas ügyfélszám és mindemellett a jelentősen megnövekedett adminisztrációs feladatok okán is – nagy mértékben leterheli a munkatársainkat.

Piacszerző elképzeléseinket a jelenlegi járványügyi helyzet jelentősen hátráltatja. Az érvényben lévő kormányrendelet értelmében közgyűlési tilalom van, ráadásul jelenleg tiltva van közös képviselő váltásnak minden lehetősége is. A járványügyi helyzet és a létszámhiány ellenére a jelenlegi cél a 2020. évi árbevétel megtartása.

A Társasház-kezelő osztály 2021 márciusától a Pétervárad utca 11-17.- beköltözött feladva eddigi telephelyét. A költözéssel jelentősen csökkennek az iroda fenntartási költségek, valamint jobb munkakörülményeket tudunk a kollégáknak.

## VIII. KÖZFOGLALKOZTATÁS

A jelenlegi gyakorlat szerint 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 síkosságmentesítése, az eseti jelleggel keletkező – gyors takarítási feladatok, vagy a szintén eseti jelleggel keletkező – frekvenciát több területen – hó- és síkosságmentesítése.)

A program állam által előre nem látható csökkentése, megszüntetése e kötelező feladatok ellátásának biztosítását igényli. E költség soron a jelenleg közfoglalkoztatásban lévő további munkavállalók állományba vétele, fejlesztése, valamint eszközbeszerzése szerepel.

A feladatellátás fejlesztése érdekében nagynyomású takarító géprendszer (gépkocsi, gépészet, tartály) beszerzése már megtörtént, annak érdekében, hogy a feladat ellátása hatékonyabban tudjon működni.

### Önként vállalt/kötelező feladat.

A Társaság továbbra is részt vesz a közfoglalkoztatási programokban, illetve azok szervezésében. Sajnos a jelenlegi közfoglalkoztatotti bér megnehezíti a közfoglalkoztatotti státuszok feltöltését. A kipróbált munkaerő megtartása érdekében a Zuglói Zrt. saját több egykori közfoglalkoztatott számára biztosított és biztosít álláslehetőséget.

Bízunk abban, hogy a jövő évre terezt közfoglalkoztatotti béremelés lehetővé teszi, nagyobb létszámú közfoglalkoztatott alkalmazását, mivel munkájukra nagy szükség van.

Szükséges összeg: nettó 2 982 677 Ft

Budapest, 2021. 03. 16.

  
Baracskai Gábor  
vezérigazgató  
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

1. MELLÉKLET**EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(Összköltség eljárással)

| adatok E Ft-ban |                                                                                                                 |                  |                          |                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Sorszám         | A tétel megnevezése                                                                                             | Előző év         | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév          |
| a               | b                                                                                                               | c                | d                        | e                |
| 1.              | 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                                                                       | 3 150 900        | 0                        | 2 875 479        |
| 2.              | 02. Exportértékesítés nettó árbevétele                                                                          | 0                | 0                        | 0                |
| 3.              | <b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>                                                                  | <b>3 150 900</b> | <b>0</b>                 | <b>2 875 479</b> |
| 4.              | 03. Saját termelésű készletek állományváltozása                                                                 | 0                | 0                        | 0                |
| 5.              | 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                                                                  | 0                | 0                        | 0                |
| 6.              | <b>II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03+04)</b>                                                         | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 7.              | <b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>                                                                                     | <b>1 249 000</b> | <b>0</b>                 | <b>1 064 948</b> |
| 8.              | Ebből: visszaírt értékvesztés                                                                                   | 15 000           | 0                        | 15 000           |
| 9.              | 05. Anyagköltség                                                                                                | 121 000          | 0                        | 102 850          |
| 10.             | 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke                                                                          | 215 000          | 0                        | 185 000          |
| 11.             | 07. Egyéb szolgáltatások értéke                                                                                 | 28 500           | 0                        | 24 700           |
| 12.             | 08. Eladott áruk beszerzési értéke                                                                              | 540              | 0                        | 490              |
| 13.             | 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                                                                 | 2 691 100        | 0                        | 2 292 500        |
| 14.             | <b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>                                                           | <b>3 056 140</b> | <b>0</b>                 | <b>2 605 540</b> |
| 15.             | 10. Bérköltség                                                                                                  | 842 120          | 0                        | 861 500          |
| 16.             | 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                                                                          | 102 420          | 0                        | 101 500          |
| 17.             | 12. Bérjárulékok                                                                                                | 193 460          | 0                        | 177 400          |
| 18.             | <b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>                                                              | <b>1 138 000</b> | <b>0</b>                 | <b>1 140 400</b> |
| 19.             | <b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>                                                                               | <b>23 000</b>    | <b>0</b>                 | <b>25 500</b>    |
| 20.             | <b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>                                                                                  | <b>168 000</b>   | <b>0</b>                 | <b>158 000</b>   |
| 21.             | Ebből: értékvesztés                                                                                             | 0                | 0                        | 0                |
| 22.             | <b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>                                           | <b>14 760</b>    | <b>0</b>                 | <b>10 987</b>    |
| 23.             | 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                                                                        |                  | 0                        |                  |
| 24.             | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           |                  | 0                        |                  |
| 25.             | 14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek                                                      | 0                | 0                        | 0                |
| 26.             | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0                | 0                        | 0                |
| 27.             | 15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek     | 0                | 0                        | 0                |
| 28.             | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0                | 0                        | 0                |
| 29.             | 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                                                       | 100              | 0                        | 100              |
| 30.             | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                                                                           | 0                | 0                        | 0                |
| 31.             | 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                                                          | 0                | 0                        | 0                |
| 32.             | Ebből: értékelési különbözet                                                                                    | 0                | 0                        | 0                |
| 33.             | <b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>                                                      | <b>100</b>       | <b>0</b>                 | <b>100</b>       |
| 34.             | 18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek                                                  | 0                | 0                        | 0                |
| 35.             | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 0                | 0                        | 0                |
| 36.             | 19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek | 0                | 0                        | 0                |
| 37.             | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 0                | 0                        | 0                |
| 38.             | 20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások                                                   | 1 500            | 0                        | 1 500            |
| 39.             | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                                                            | 0                | 0                        | 0                |
| 40.             | 21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése                                                       | 0                | 0                        | 0                |
| 41.             | 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                                                       | 0                | 0                        | 0                |
| 42.             | Ebből: értékelési különbözet                                                                                    | 0                | 0                        | 0                |
| 43.             | <b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)</b>                                                     | <b>1 500</b>     | <b>0</b>                 | <b>1 500</b>     |
| 44.             | <b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>                                                                | <b>-1 400</b>    | <b>0</b>                 | <b>-1 400</b>    |
| 45.             | <b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>                                                                         | <b>13 360</b>    | <b>0</b>                 | <b>9 587</b>     |
| 46.             | X. Adófizetési kötelezettség                                                                                    | 7 920            | 0                        | 7 093            |
| 47.             | <b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>                                                                               | <b>5 440</b>     | <b>0</b>                 | <b>2 494</b>     |

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

**KÖZSZOLGÁLTATÁS ÉS TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS**

|                            |                           | 2021. év ÜZLETI TERV                                                                       |                                      |                   |                   |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                            |                           | TERV 2021. ÉV költségvetés<br>NETTÓ                                                        | TERV 2021. ÉV költségvetés<br>BRUTTÓ |                   |                   |
|                            |                           | Nettó összeg                                                                               | Bruttó összeg                        |                   |                   |
| KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS | Városüzemeltetés          | Parkfenntartás                                                                             | 960 000 000 HUF                      | 1 219 200 000 HUF |                   |
|                            |                           | Út- járda fenntartás                                                                       | 500 000 000 HUF                      | 635 000 000 HUF   |                   |
|                            |                           | Városgazdálkodás                                                                           | 81 000 000 HUF                       | 102 870 000 HUF   |                   |
|                            |                           | Városüzemeltetés összesen:                                                                 | 1 541 000 000 HUF                    | 1 957 070 000 HUF |                   |
|                            |                           | Parkolóhelyek, táblázáson kívüli üzemeltetési feladatai_ÚJ FELADAT 2021                    | 31 496 063 HUF                       | 40 000 000 HUF    |                   |
|                            |                           | Közfoglalkoztatási bér önerő költsége                                                      | 2 982 677 HUF                        | 3 788 000 HUF     |                   |
|                            | Karbantartás, üzemeltetés | Lakás, lakóépület üzemeltetés                                                              | 342 250 000 HUF                      | 434 657 500 HUF   |                   |
|                            |                           | Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése                                                | 175 600 000 HUF                      | 223 012 000 HUF   |                   |
|                            |                           | Intézmények karbantartása                                                                  | 348 150 000 HUF                      | 442 150 500 HUF   |                   |
|                            |                           | Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK( INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK) | 256 000 000 HUF                      | 325 120 000 HUF   |                   |
|                            |                           | Karbantartás, üzemeltetés összesen:                                                        | 1 122 000 000 HUF                    | 1 424 940 000 HUF |                   |
|                            | ÖSSZESEN:                 |                                                                                            | 2 697 478 740 HUF                    | 3 425 798 000 HUF |                   |
|                            | TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS |                                                                                            | TÁMOGATÁSI ÖSSZEG                    | 1 044 648 000 HUF | 1 044 648 000 HUF |
|                            |                           | ÖSSZESEN:                                                                                  |                                      | 1 044 648 000 HUF | 1 044 648 000 HUF |
|                            | Összesen                  |                                                                                            | 3 742 126 740 HUF                    | 4 470 446 000 HUF |                   |