

Zuglói Városgazdálkodási Közszerelő Zrt.
Megújuló Zugló
Zugló Városgazda

Gazdasági oszt. érkezett.

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

Ikt. sz.: VEZIG/ 148 - 3 / 2021

2022 MÁJ. 06

Gazdasági Főosztály

Szegvári Etelka

főosztályvezető részére

Tárgy: Zuglói Zrt. tájékoztatója 2021. évi
zárszámadáshoz

Budapest
Pétervárad u. 2.
1145

Budapest Föv. XIV. Ker. Zuglói Polgármesteri Hivatal

Érk. szám: 28512 Címzett: CAZD

Érkezett: 2022 MÁJ 06.

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Ügyirat:

Előírat:

Ügyintéző:

Baracska Gábor vezérigazgató megbízásából melléketlen megküldöm a Zuglói Zrt. szöveges és számszaki tájékoztatóját a 2021. évi zárszámadáshoz.

Budapest, 2022. 05. 04.

Tisztelettel:

Zuglói Zrt.
Novák Róbert
Novák Róbert



2022. MÁJ. 06

A ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI
KÖZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

TÁJÉKOZTATÓJA

A 2021. ÉVI ZÁRSZÁMADÁSHOZ

Zuglói Városüzemeltetési Községi Társaság
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Baracska Gábor
vezérigazgató

2022. MÁJ. 03.



BESZÁMOLÓ
A ZUGLÓI ZRT. MŰKÖDÉSÉRŐL
A 2021. ÉVI TÁMOGATÁS FELHASZNÁLÁSRÓL

A 2021. év legfontosabb feladata a pandémia által okozott rendkívüli helyzet közepette is a Társaság működőképességének és a feladatok hatékony ellátásának biztosítása volt. A rendelkezésre álló források felhasználása ennek megfelelően történt.

A járvány kezelése érdekében tovább vittük a már megkezdett intézkedéseket. Azoknál a munkaköröknél, ahol ez lehetséges volt, továbbra is alkalmaztuk a rotációs rendszert annak érdekében, hogy csökkentsük a munkahelyi fertőzések számát. Ehhez kapcsolódva éltünk az otthoni munkavégzés lehetőségeivel. Ezt a lehetőséget munkatársaink és vezetőik egyre hatékonyabban alkalmazták és így a szervezeti kultúra fejlesztésének egyik fontos eszközévé vált.

Elmondható, hogy a fertőzés megelőzése érdekében hozott intézkedéseink sikeresek voltak. A Zrt. működése a járvány legnehezebb időszakában is folyamatos és zökkenőmentes volt.

Társaságunknál foglalkoztatottak létszámában 2021. évben lényeges változás nem történt.

Az alábbi táblázattal a 2020. december 31. és a 2021. december 31. érvényes állományi létszámot mutatjuk be.

	Állományban lévők száma (fő) 2020.12.31	Állományban lévők száma (fő) 2021.12.31
Teljes munkaidős fizikai	26	24
Teljes munkaidős szellemi	113	108
Részmunkaidős fizikai	0	1
Részmunkaidős szellemi	4	5
Egyéb foglalkoztatott	0	0
Tartós távollévők	3	4
összesen	146	142

év utolsó napján a tényleges létszám közfoglalkoztatottak nélkül

A 2021. évben a létszám kis mértékű változása mellett jelentős fluktuációval kellett számolnunk. Sajnos a kilépő munkavállalók pótlása, néhány pozíciót leszámítva nagy nehézségekbe ütközött. Toborzási lehetőségeink tovább szűkültek, ezért az arra alkalmas pozíciókban éltünk a munkaerőkölcsönzés lehetőségével és a részmunkaidős foglalkoztatás előnyeivel.

Társaságunknál 2021. évben általános bérfejlesztés nem történt.



Bénnövekedés a munkakörhöz tartozó feladatok bővülése, részmunkaidőből teljes munkaidőbe történő átállás, vezetői kinevezés, illetve minimálbér, garantált bér növekedéséből fakadt.

Az éves maradványunk terhére 2021. év végén az egyéni teljesítmény figyelembevételével történt jutalmazás, amelynek alapja egy havi bruttó alapbér volt.

A Zuglói Zrt. valamennyi munkavállalója részesült a törvény által előírt munka- és tűzvédelmi oktatásban, valamint rendszeresen átesnek a kötelező munkaalkalmassági orvosi vizsgálatokon. Természetesen minden munkatársunk számára rendelkezésre álltak az egyéni munkavédelmi felszerelések, valamint a távmunkavégzéshez (otthoni munkavégzéshez szükséges eszközök).

A Társaságban a fegyelmi helyzet megfelelő volt. Egy esetben kellett azonnali felmondással élnie a munkáltatónak. Munkaügyi vita, vagy etikai eljárás nem volt.

Társaságunknál 2021-ben is folyamatosan támogattuk munkatársaink szakmai képzését, valamint biztosítottuk az egyes feladatok ellátásához előírt képzéseken, továbbképzéseken való részvételt.

A Zuglói Zrt. bér- és személyi költség felhasználása 2021. évben a tervezett kereteken belül maradt.

A Zuglói Zrt. 2021. évben is részt vett közfoglalkoztatási programok bonyolításában. Egyrészt, mint önálló foglalkoztató, másrészt, mint a kerület más foglalkoztatójának szolgáltatást nyújtó szervezet. Ez év során is a közfoglalkoztatotti létszám csökkenésével szembesültünk. Egy áthúzódó és két tárgyévi program keretében mindössze kilenc fő foglalkoztatása vált lehetségessé. A kieső munkaerőt saját állományba történő felvétellel pótoltuk.

A Zuglói Zrt. támogatási szerződés keretében megállapított, működési költségei tekintetében, a tervhez képest (kapott támogatás) szinten tudta tartani a tény adatokat, mivel 2021. év végével a zárolt 54M Ft is feloldásra került, viszont enélkül nem tudtuk volna a tény adatokat a zárolás nélküli előirányzaton belül tartani. A személyi jellegű ráfordításoknál esetében a tervezetthez képest, 16,51%-ot tudtunk megtakarítani.

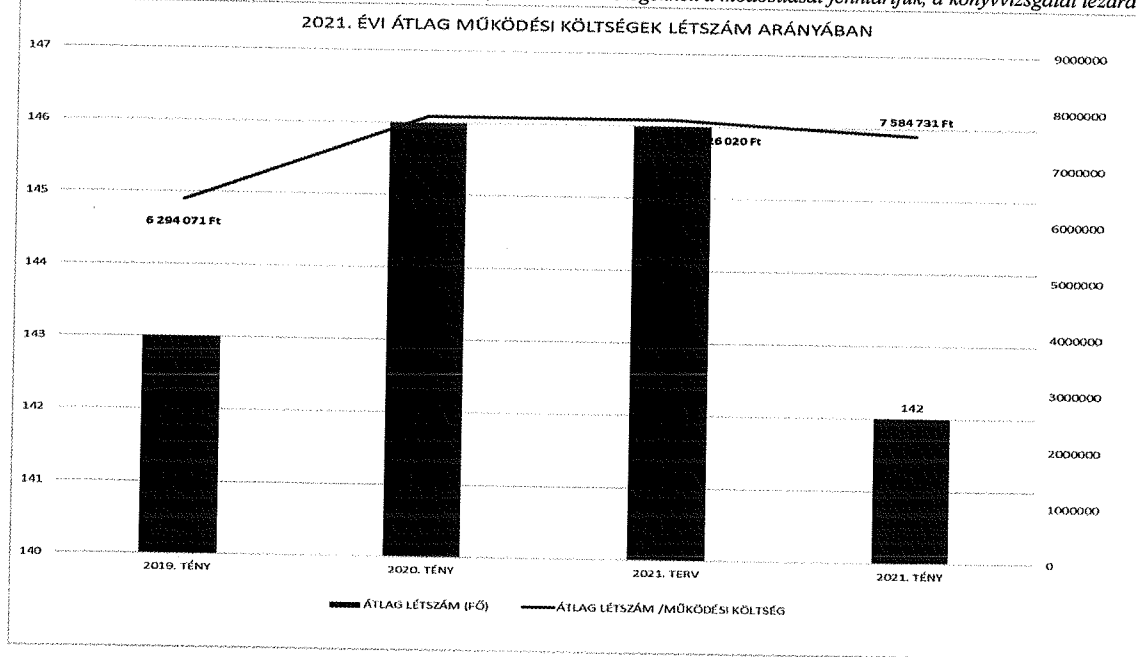


2021. ÉVI MÜKÖDÉSI TÁMOGATÁS						
	2020. BÁZIS	2021. TERV	2021. TÉNY		ELTÉRÉS 2021. TERV/TÉNY %	ELTÉRÉS 2020. BÁZIS / 2021. TÉNY %
TÁRGYI ESZKÖZ BESZERZÉSEK	111 302 538,00 HUF	20 000 000,00 HUF	54 351 663,00 HUF	271,76%	171,76%	-51,17%
ANYAGKÖLTSÉG	43 757 136,00 HUF	24 000 000,00 HUF	39 046 958,00 HUF	162,70%	62,70%	39,41%
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	214 419 072,00 HUF	163 848 000,00 HUF	236 932 423,00 HUF	144,61%	44,61%	33,52%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	17 585 238,00 HUF	18 000 000,00 HUF	15 944 197,00 HUF	88,58%	-11,42%	-12,70%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	696 998 783,00 HUF	805 800 000,00 HUF	672 777 471,00 HUF	87,29%	-16,51%	10,24%
EGYÉB BEVÉTELEK / RÁFARODÍTÁSOK						
EGYENLEGE + ÉCS	58 536 200,00 HUF	13 000 000,00 HUF	57 979 133,00 HUF	445,92%	345,99%	-0,23%
TÁMOGATÁS ÖSSZESEN:	1 142 598 967,00 HUF	1 044 648 000,00 HUF	1 077 031 845,00 HUF	103,10%	3,10%	19,66%
ÁTLAG LÉTSZÁM (FŐ)	146	147	142	90,43%	-9,55%	-0,70%
ÁTLAG LÉTSZÁM / MÜKÖDÉSI KÖLTSÉG	7 826 020 HUF	6 653 809 HUF	7 584 731 HUF	113,99%	13,99%	20,51%

A 2019. évi bázis év tény adatait figyelembe véve, a 9,55%-os létszámcsökkenéssel, változott a működési költségeink növekménye (13,99%), ez elsősorban a 2021-ben kialakult bérpiaci helyzetnek, és ezzel együtt járó igénybe vett szolgáltatások emelkedésének köszönhető, és a feladatok ellátásának részbeni külső szolgáltató igénybevételével történő ellátásnak. Másodsorban a Pétervárad utcai épületben több, nagy karbantartást kellett végeznünk annak érdekében, hogy a közszolgáltatási tevékenységünket hatékonyabban el tudjuk látni, és az új feladatokhoz nélkülözhetetlen szervezeti fejlesztéseket a későbbiekben támogatni tudjuk. A COVID-19 miatt több védekezéshez szükséges eszköz került beszerzésre, fejlesztésre.

Az egyénre vetített bérköltség csökkenése, egyrészt a magasabb szakmai kompetenciákkal rendelkező humán erőforrások hiánya indokolta, mely feladatokkal párhuzamosan (de nem egyenes arányban), annak ellátásához szükséges anyagköltségek, és igénybe vett szolgáltatások növelésére volt szükség. A 2021. évben kis értékű, forgóeszközök is beszerzésre kerültek a támogatásból. Az éves támogatásból, 2021. évben nagyságrendileg 22M Ft-os megtakarítása keletkezett a Zuglói Zrt-nek.

*(2022.04.26. könyvelési adatok alapján. A zárás után, ezeknek az összegeknek a módosítását fenntartjuk, a könyvvizsgálat lezárásáig.)





BESZÁMOLÓ
A 2021. ÉVI KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉGRŐL

INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

INGATLANHASZNOSÍTÁSI OSZTÁLY

I. Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú ingatlanok és telekingatlanok hasznosításából származó bevételek alakulása

A 2021. évi előirányzat: 720 000 eFt (670 000 eFt 2021.évi + 50 000eFt előző évek kintlévőségei)

Kiszámlázott: 643 599 eFt

Befolyt Teljesítés: 639 693 eFt Zvk-hoz befolyt + 3 900 eFt Önkormányzathoz befolyt bevétel

Az értékesítésből származó bevételek

2021-ben értékesített ingatlanok	Ingatlan ellenértéke (<u>nettó</u>)
Jávorka Ádám utca 10/A	60 500 000,- Ft
Angol utca 46. – két ingatlan	11 140 000,- Ft
Gyarmat u. 58-62.	1 700 000,- Ft
Öv u. 154. fsz. 7.	7 241 000,- Ft
Thököly út 117/A	6 211 000,-Ft
Telepes utca 82-84-86.	125.750 000- Ft
Fogarasi út 43/A	53 900 000,- Ft
Szugló u. 101.	11 202 000,- Ft
Thököly út 45. as. 3.	11 500 000,- Ft

2021-ben értékesített, de csak 2022-ben befolyó ingatlan értékesítési bevételek	Ingatlan ellenértéke (<u>nettó</u>)
Telepes utca 82-84-86. fennmaradó vételár hányada	377 250 000,- Ft
Fogarasi út 43/A második vételár részlet	43 100 000,- Ft
Szugló u. 101.	11 202 000,- Ft
Thököly út 45. as. 3.	11 500 000,- Ft



2020-ban értékesített, 2021-ben realizálódott csereszerződés	Csereszerződésben megállapított érték
Cserei u. 7., Cserei u. 11-13.	356.028.571,- Ft

2020-ban értékesített, de csak 2021-ben befolyt ingatlan értékesítési bevételek	Ingatlan ellenértéke (<u>nettó</u>)
nincs	

Értékesítéssel kapcsolatos előterjesztések megoszlása:

- Összes értékesítési előterjesztés: 29 db
- Megvalósult, lezárult értékesítési előterjesztés: 7 db
- Megvalósuló, de folyamatban lévő: 1 db
- Egyéb folyamatban lévő (előszerződés): 1 db
- Sikertelen előterjesztés (nem érkezett ajánlat, csak érvénytelen ajánlat érkezett): 6 db
- Visszavont előterjesztés: 1 db



I. Kiadások

A bérbeadás és az értékesítés során felmerülő kiadások:

- Az értékesítésre kijelölt ingatlanok számának növekedése, és a célként kitűzött, kiadott helyiségek volumenének erősítése érdekében az értékbecslési szolgáltatásra fordított kiadás növekedett. Értékbecslői kiadások (bérbeadás esetén 1 db fél évnél nem régebbi bérleti díj realitás vizsgálat-, értékesítés előkészítéséhez 2 db ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítése szükséges). Hasznosítás esetén szükséges értékbecslések a kifizetési nettó összege 2021-ben 17.778.920 Ft volt. A kifizetett összegben túl még további, a tárgyévre évre vonatkozó megrendelések csak 2022.-ben kerültek kifizetésre. Ennek okán is a 2022 -es évre tervezzük ezen tevékenységre fordított erőforrásaink megemelését közbeszerzési eljárás keretében.
- Takarnet (tulajdoni lapok lekérése értékbecslésekhez/bizonyos ügyekhez) és egyéb földhivatali adatszolgáltatások (pl. társasház alapító okiratok másolatának beszerzése) költségei, melynek a kifizetési nettó összege 2021-ben 762.000 Ft volt.
- Közjegyzői díjak (új bérbeadás, szerződés-módosítás esetén (kivéve a bérleti jog átadás) a bérlet és a bérbeadó 50-50%-ban köteles a közjegyzői díjat megfizetni, amennyiben a szerződés jellege megkívánja a közokirati formát)
- Hirdetési kiadások: értékesítési pályázatok, valamint bérbeadások kapcsán kiírt hirdetések, pályázatok esetén a vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kötelező hirdetésekre 2021-ben 1.690.000-ot költöttünk.

INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG **MŰSZAKI TÁMOGATÓ CSOPORT** **KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KERETÉBEN VÉGZETT ÜZEMELTETÉSI** **FELADATOK**

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 2018. április 16-tól új szervezeti rendszert alakított ki feladatainak hatékonyabb ellátása érdekében. A szervezeti átalakítás során jött létre a Szolgáltatás támogatási osztály megszűnése után, a Szakértői csoport. Az új csoport, magasan képzett szakértő kollégái révén mátrix rendszerben működve a háttérből támogatja a főleg üzemeltetéshez, jogszabályi kötelezettségekhez kapcsolódó közszolgáltatási feladatok ellátását, melyet az Ingatlan-gazdálkodási osztály szervezeti egységén belül lát el. Ezen támogatás magában foglalja többek között az alábbi, részben jogszabályokban meghatározott, kötelezően ellátandó feladatokat:

- Tulajdonosi, kezelői hozzájárulást igénylő ügyek bonyolítását, ügyintézését.



- 100% Önkormányzati tulajdonú épületek takarítását, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszaának tisztítását, csúszásmentesítését, 2021-ben nettó 29.785.856 Ft értékben.
- 100% Önkormányzati tulajdonú üres helyiségek és lakások bérleményellenörzése és járör feladatok ellátása 2021-ben nettó ráfordítás: 22.765.856 Ft.
- Zuglói intézményekben, illetve egyes 100% Önkormányzati tulajdonú épületek kazánüzemeltetési és melegvíz szolgáltatás feladatai, 2021-ben nettó 14.746.000 Ft-ot költöttünk erre a feladatra.
- 100% Önkormányzati tulajdonú épületek gondnoki feladatainak ellátására 2021-ben a nettó 15.126.200 Ft. került kifizetésre.
- Lakások, épületek, helyiségek birtokba adása-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérését, helyiségek bérlő általi felújításainak utóellenörzését.
- 100% Önkormányzati tulajdonú épületek, telkek rágcsló és rovarirtását. (kivétel intézmények) 2021-ben nettó 12.601.700 Ft összeget fordítottunk erre a feladatra.
- 100% Önkormányzati tulajdonú lakásokban, épületekben galambürölék, szennyezett ingóságok, rendkívüli szennyeződések elszállítatását.
- Örzés (gyermektábor), járörözés, keretében az előző évről áthúzódó kifizetés eredményeként 2021-ben ráfordítás: nettó 16.092.240 Ft.
- Érintésvédelmi és tűzvédelmi, villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatot jogszabály általi időközönként; 2021-ben nettó 3.393.888 Ft-ot költöttünk erre a tevékenységre.
- Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenörzését, annak során feltárt hiányosságok javítását, villámvédelmi felülvizsgálatot. 2021-ben: nettó 25.733.476 Ft értékben.
- Intézmények tűzjelző rendszerének karbantartása, tűzjelzők távfelügyeleti szolgáltatása.

Az ingatlanüzemeltetési tevékenység két fő területre osztható, az önkormányzati intézmények fenntartási, az önkormányzati bérlemények (lakás- és nem lakás célú), üresen álló önkormányzati telkek műszaki, ill. üzemeltetési vonatkozású feladatainak elvégzése.

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 megörzött 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. évben kezelt ingatlanok nagyságrendi adatai:	2021.
• 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépület	114 db
• lakás a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületekben	1466 db
• lakás a társasházi tulajdonú lakóépületekben	1171 db
• üres lakás	737 db
• helyiség	1192 db
• üres helyiség	669 db
• összes intézmény telephely	49 db
• üres telek	71db

Lakások, lakóházak és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek, feladatok.

- Lakások és lakóházak rágcsáló és rovarirtása.
- Lakások, lakóházak és nem lakás céljára szolgáló helyiségek lomtalanítása.
- Üres lakások átadás-átvétele, felmérése.
- Üres telkek kezelése.

Intézmények üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek, feladatok.

- Intézmények elektromos hálózatainak jogszabály által előírt ellenőrzése, minősítő iratok készíttetése és a hibák javíttatása.
- Keretszerződések előkészítése, megkötése.
- Kivitelezői szerződések előkészítése, megkötése (árajánlatok bekérése, ellenőrzése).
- Tűzjelzők karbantartása, távfelügyeleti szolgáltatása.
- Aktív és passzív tűzvédelmi eszközök ellenőrzése, hiányosságok pótlása
- A fenti pontokban felsorolt munkafolyamatok ellenőrzése, az elkészült munka átvétele, teljesítés igazolása.

Nem intézményi portfólió

A kerület lakóépület állománya körében nagymértékű a felújítás elmaradása, ebből adódóan az épületszerkezetek, gépészeti rendszerek elöregedtek, emiatt meghibásodásuk gyakori.

A felújítások elmaradása és az intenzív használat miatt gyakoriak voltak a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, melyek kiküszöbölése a vagyron megóvása érdekében a tulajdonos/kezelő feladata.

A Közzszolgáltatói Szerződésben meghatározottak szerint a lakóépületek környezetének javítása, tisztántartása érdekében végeztettük a közös használatú területek takarítását.

A fertőzésveszély elkerülése és elhárítása érdekében igény szerinti gyakorisággal végeztettünk bogár, poloska-, rágcsáló irtási, galambbürölék eltávolítási feladatokat.



Az ingatlanállomány állapotának megtartása, az illegális beköltözések megakadályozása céljából ingatlanőrzési, vagyonfelügyeleti feladatokat végeztünk a szerződött vállalkozókkal.

A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (helyiségek, épületek, szolgáltatóházak, üres telkek) viszonylatában fenntartottuk a rendeltetés szerinti állapotot, a tulajdonosra, kezelőre háruló kötelezettségek teljesítését.



BESZÁMOLÓ
A 2021. ÉVI KÖZZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉGRŐL
BERUHÁZÁSI, KARBANTARTÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

BERUHÁZÁSI OSZTÁLY

A Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. 2020. február 1-től új szervezeti rendszert alakított ki feladatainak hatékonyabb ellátása érdekében. A szervezeti átalakítás során jött létre a Beruházási Osztály. Az osztály 2021 folyamán részben közzszolgáltatási feladatok ellátását végezte, részben önkormányzati megbízások alapján felújításokat, beruházásokat, terveztetéseket valósított meg.

KÖZZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KERETÉBEN VÉGZETT FELADATOK

- Önkormányzati tulajdonú lakások, lakóépületek, nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.), valamint a közzszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezések, állapotvizsgálatok, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibafeltárások, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzéséhez kapcsolódó műszaki ellenőrzések megrendelésének intézése. 2021 évben a lakások, lakóépületek tekintetében 34, a helyiségek tekintetében 5, és az intézmények tekintetében 8 ilyen jellegű feladat lett elvégezve. (110205, 120205, 1305 ügyleti kódok)
- Önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, valamint az Önkormányzat kezelésében lévő intézmények elektromos mérőhelyei szabványosításának, a mérőhelyek bekapcsoltatásának intézése. 2021 évben 6 db lakás, 5 db helyiség és 2 db intézmény elektromos mérőhelyét szabványosítottuk. (11214, 120214, 1314 ügyleti kódok)
- Az Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság igényeinek megfelelően, az eladásra vagy bérbeadásra kerülő ingatlanok energiatanúsítványainak elkészíttetése. 2021 évben 20 db lakás és 27 db helyiség energiatanúsítványa készült el. (110215, 120215 ügyleti kódok)
- Önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, valamint az Önkormányzat kezelésében lévő intézmények lejáró hitelességű mellékvízmérői cseréjének, illetve az új mellékvízmérők kiépítésének intézése. 2021 évben 85 lakásban, 29 helyiségben végeztettük mellékmérő cseréjét, vagy új mellékmérő kiépítését. (110218, 120218 ügyleti kódok)
- Önkormányzati tulajdonú lakóépületekben és az Önkormányzat fenntartásában lévő intézményekben (bölcsődék, óvodák) a liftek működésének biztonságtechnikai,



jogszabály általi felülvizsgálatának, felülvizsgálat során feltárt hiányosságok javításának intézése. (110221, 1321 ügyleti kódok)

- Önkormányzati tulajdonú lakások karbantartási célú részleges felújítása (Kiemelt karbantartás – lakás, lakóépület). 2021 évben 5 lakás esetében végeztünk ilyen jellegű munkákat. (110270 ügyleti kód)
- Önkormányzati tulajdonú helyiségek karbantartási célú részleges felújítása (Kiemelt karbantartás – nem lakáscélú helyiségek). 2021 évben 7 db nem lakáscélú helyiség esetében végeztünk ilyen jellegű munkákat. (120270 ügyleti kód)
- Önkormányzat fenntartásában lévő intézmények (bölcsődék, óvodák) karbantartás célú részleges felújítása (Kiemelt karbantartás – intézmények). 2021 évben 9 intézményben végeztünk ilyen jellegű munkákat. (1370 ügyleti kód)

A Beruházási Osztály feladatkörébe tartozik az Önkormányzat tulajdonába tartozó lakások, helyiségek, valamint az önkormányzati kezelésben lévő intézményekhez kapcsolódó energetikai feladatok intézése. Az alábbi feladatokat egy energetikus és egy energetikai ügyintéző látja el:

- Az önkormányzati kezelésben lévő bölcsődék, óvodák és szociális intézmények közüzemi számláinak kollaúdálása és utalásra történő átadása, az energetikai adatok nyilvántartása, szerződéses-, számlázási ügyek intézése, dokumentálása
- Energetikai adatszolgáltatás az Önkormányzat különböző szervei részére az igényeknek megfelelően (energiaterv, intézményi bevételek készítése). Részvétel az energia munkacsoport munkájában.
- Energetikával kapcsolatos napi tevékenység során a lakások, épületek elektromossággal, vízméréssel, földgázellátással, fűtéssel kapcsolatos ügyeinek intézése

ESETI MEGÁLLAPODÁS ALAPJÁN VÉGZETT FELADATOK

2020. április 29-én Megvalósítási Keretszerződésben (SZERZ_ZVK/57-1/2020) az Önkormányzat megbízta a Zuglói Zrt.-t az Önkormányzat hatályos költségvetési rendeletében szereplő beruházási-, felújítási munkák ellátásával, ideértve az ezekhez szükséges tervezési feladatokat is. Az egyes munkák megvalósítása Eseti Megállapodások alapján történik.

2021 folyamán a Beruházási Osztály az alábbi feladatokat végezte a fenti megállapodás alapján:



Rákospatak revitalizációja – III. szakasz

Az Egressy út és a Mogyoródi út közötti szakaszon a patakmeder tereprendeze, több helyen enyhébb lejtésű részsű kialakításával pihenőhelyek létrehozása, a vízhez is levezető gyalogos sétány építése, padok, szemétygyűjtők, kerékpártámaszok, napelemes kandeláberek elhelyezése, közel 100 db fa, kb. 10.000 db évelő növény és cserje ültetése

Önkormányzati önrészként biztosított keretösszeg: bruttó 170.000.000,- Ft

A TÉR-KÖZ Pályázaton nyert támogatási összeg: bruttó 300.000.000,- Ft

A kivitelezés 2021 márciusában kezdődött, 2021 novemberében fejeződött be.

Orvosi rendelők felújítása

A Főváros által kiírt Egészséges Budapest Program pályázaton elnyert támogatás keretében 12 db orvosi rendelő épületében különböző mértékű felújítások valósultak meg.

- nyílászárók cseréje
- homlokzatok hőszigetelése
- lapostető hő-és csapadékvíz elleni szigetelése
- a várókból nyíló vizesblokkok felújítása
- klímaberendezések elhelyezése
- erőáramú és informatikai hálózat cseréje
- elektromos elosztók felújítása
- lámpatestek cseréje
- fal- és padlóburkolatok cseréje
- belsőfalak festése
- egységes homlokzati felirati táblák elhelyezése
- az Örs vezér téri és a Hermina úti szakrendelőkben új betegirányítói terek kialakítása

Az elnyert támogatásból a beruházásra fordítható keretösszeg bruttó 657.000 eFt volt.

A szerződéskötés 2021. január 5-én történt, a kivitelezés 2021. januárban kezdődött, a műszaki átadás-átvétel 2021. szeptember 30-án volt.



Varsó utca Thököly út felőli végén lévő közterület közösségi térré alakítása, parkosítása

A tervezett beruházás során az alábbiak valósultak meg: parkolásra használt zsákutca megszüntetése, minőségi térburkolat építése, többszintes növényfelület kialakítása (7 db új fa, 180 m² cserje- és évelőfelület), padok, ülőkockák, szemétyűjtők, kerékpártámaszok, kandeláberek elhelyezése

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 137.000.000,- Ft volt.

A kivitelezés 2020-ban kezdődött, és 2021. március 30-án fejeződött be.

Zelk Zoltán program (bölcsődei és óvodai felújítások)

Az Önkormányzat fenntartásában lévő bölcsődék és óvodák működtetéséhez szükséges, 2021 folyamán megvalósított felújítások, beruházások:

- Zöld Lurkó Óvoda 1. emeleti részén a Zuglói Egyesített Óvodák igazgatósága részére irodák kialakítása az épületrész belső átépítésével
- foglalkoztató helyiségek ablakai és homlokzati teraszok felett konzolosan kinyúló lamellás árnyékoló és motoros működtetésű könyökkaros napellenzők építése (Mazsola Bölcsőde, Mókavár Óvoda, Zöld Lurkók Óvoda)
- homlokzati nyílászárók cseréje háromrétegű hőszigetelő üvegezésű műanyag nyílászárókra
- (Ringató Bölcsőde, Újvidék téri Napraforgó Óvoda és Mazsola Bölcsőde)
- ablaküvegezések hővédő fóliázása (Zöld Lurkók Óvoda)
- kazáncsere (Fráter György téri Csicsergő Óvoda)

A Zelk Zoltán Programhoz megkötött Eseti Megállapodások összesített keretösszege bruttó 147.000.000,- Ft volt a 2020-2021 évi felújításokhoz.

Polgármesteri Hivatal földszinti, 1. és 2. emeleti vizesblokkjainak átalakítása, felújítása

A tervezett beruházás során a Polgármesteri Hivatal három szintjén felújítottuk a női és férfi wc helyiségeket az alaprajzi elrendezések változtatásával, a gépészeti és elektromos kialakítás teljes cseréjével, a padló- illetve falburkolatok újjáépítésével és bontható álmennyezet építésével.

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 31.436.000,- Ft volt.



Hétszínvirág Óvoda csapadékvíz és szürkevíz hasznosításához épületgépészeti beruházás megvalósítása (CWC projekt)

A tervezett beruházás során a csapadékvíz és a mosdók használatakor keletkező szürkevíz biológiai előszűréséhez, tárolótartályokba vezetéséhez valamint a kezelt szürkevíz felhasználásához (wc-k vízöblítése) gépészeti vezetékek és műtárgyak kiépítése történt.

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 30.400.000,- Ft volt, melyből 2021 évben bruttó 18.980.000,- Ft lett felhasználva.

Önkormányzati tulajdonú lakások felújítása

- Ond vezér útja 13-15. 6/77.
- Hungária krt. 105. 4/36.
- Sárrét park 4. 9/56.
- Kerepesi út 50. 2/20.
- Thököly út 43. 1/11.
- Szervíán u. 6-10. fsz.2.
- Keleti Károly u. 17. ¾.
- Rákospalva park 5A-D 9/36.

Több Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 43.203.000,- Ft volt.

„Okos pihenőhely” kialakítása a Rákospatak Egressy út – Mogyoródi út közötti partszakasza mellett (kerékpáros-pihenő okospaddal, kerékpártámaszokkal)

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 25.000.000,- Ft volt, melyből bruttó 19.022.000,- Ft lett felhasználva



Terveztetések

A beruházások előkészítéséhez és a megvalósítandó kivitelezési munkákhoz épületszerkezeti szakvélemények, építészeti-műszaki, tartószerkezeti, épületgépészeti, épületvillamossági tervdokumentációk, költségvetés-kiírások készítése szükségesek.

2021 folyamán elindított fontosabb terveztetések:

Az E-Co-Housing projektjéhez kapcsolódó építészeti-műszaki tervdokumentációk elkészíttetése

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 62.141.000,- Ft volt, melyből bruttó 60.750.000,- Ft lett felhasználva.

A Zugló Új Városcsözpontja projektjéhez kapcsolódó építészeti koncepcióterv elkészíttetése

Az Eseti Megállapodás alapján biztosított keretösszeg bruttó 41.350.000,- Ft volt.

A területi fejlesztések előkészítéséhez szükséges tervek, tanulmányok, szakértők, értébecslések, műszaki ellenőrök, közösségi tervezések kiadásai, állapotfelmérési tervek, helyiségekönyvek készítése Zugló Új Városcsözpontja projektjéhez kapcsolódó építészeti koncepcióterv elkészíttetése

A 2020-ban megkötött Eseti Megállapodásban biztosított keretösszeg bruttó 103.000.000,- Ft volt, melyből 2021-ben bruttó 21.000.000,- Ft lett felhasználva 20 különböző nagyságú feladathoz.

További, 2021-ben - Eseti Megállapodás alapján - megvalósított jelentősebb felújítások, beruházások, terveztetések:

- Három közösségi sportpálya burkolatának felújítása MAPEI TNS sportburkolati rendszerrel – biztosított keretösszeg: bruttó 19.900.000,- Ft
- Újvidék tér körüli utak TEMPO 30 (korlátozott sebességű) övezeti kialakításának terveztetése és kiviteleztetése – biztosított keretösszeg: bruttó 27.500.000,- Ft
- Bóbita Óvoda épületének tetőszerkezeti felújítása és homlokzati hőszigetelése – biztosított keretösszeg: bruttó 49.530.000,- Ft
- Civilház tetőszigetelésének kavicsréteggel történő leterhelése – biztosított keretösszeg: bruttó 5.080.000,- Ft
- A Házasságkötő terem előtere feletti lapostető felújítása – biztosított keretösszeg: bruttó 2.540.000,- Ft
- A Házasságkötő terem előtere homlokzati nyílászáróinak cseréje – biztosított keretösszeg: bruttó 26.000.000,- Ft



- A Varsó utca – Thököly út sarkán lévő használaton kívüli üzlethelyiség homlokzati nyílászáróinak cseréje, és részbeni belső felújítása – biztosított keretösszeg: bruttó 16.380.000,- Ft
- Cserepesház teraszának átépítése, felújítása – biztosított keretösszeg: bruttó 6.990.000,- Ft
- Rákosszeg parkban gyalogjárda építése – biztosított keretösszeg: bruttó 2.000.000,- Ft



BERUHÁZÁSI, KARBANTARTÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG
KARBANTARTÁSI OSZTÁLY

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KERETÉBEN VÉGZETT
ÜZEMELTETÉSI/KARBANTARTÁSI FELADATOK

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) a Zuglói Zrt. 2021 évi üzleti terve alapján - azon belül a hatályos Közszolgáltatási és Támogatási szerződésekre tekintettel - végezte szakmai tevékenységét.

I. Általános

2021. évre karbantartásra/ üzemeltetésre eredeti előirányzatként mindösszesen **nettó 382 MFt lett tervként jóváhagyva.**

- Lakás, lakóépület üzemeltetésre nettó 182 MFt;
- Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetésére nettó 23 MFt;
- Intézmények karbantartására nettó 102 MFt;
- Egyéb működésre (bér, anyag) nettó 75 MFt.

Az Osztály szervezeti felépítése jelentősen nem változott az előző évhez képest. Egy fő osztályvezető, 5 fő közvetlen munkatárs (logisztika, beszerző, raktáros, ügyintéző), Koordinációs Csoport 8 fő, és a Karbantartási Csoport 17 fő. Jelentés időszakában összesen 35 státusszal rendelkezünk, melyből jelenleg 29 státusz van feltöltve, természetesen ez a szám az év során folyamatosan változott, jelentősen csökkent. Jelentés időszakában 6 fő munkatárs helye betöltetlen.

Az Osztály szakmai tevékenysége:

A szakmai feladatoknál az év elején ellenőrzésre kerültek a 2020 év december végéig el nem végzett, illetve a készre nem jelentett feladatok. Ennek felmérése során megállapításra került, hogy jelentős javulást tudtunk elérni, mert fordulónapkor 2021. január elsejét követően csak 122 db hibabejelentés elhárítása nem volt megkezdve, ez az előző évhez képest mintegy 40%-os csökkenés.

A COVID kapcsán jelentősen csökkent a bejelentett hibák száma – kivéve az intézményeknél, ahol 14%-os növekedés történt.

2021. január elsejétől december 31-ig **4 565 db** hibabejelentés érkezett be.

- Lakások, épületek vonatkozásában: 2 507 db;
- Nem lakóingatlanok, (helységek), telkek: 623 db;
- Intézmények: 1 435 db;

A lakások, épületek területén 2 507 darab megrendelés kiadása történt, Nem lakóingatlanok, (helységek), telkek esetében 623 darab megrendelés történt, Intézmények vonatkozásában kiadott megrendelések száma 1 435 darab.



Látható a számokból, hogy az előző év hasonló időszakához képest jelentős csökkenés történt a bejelentések számában, mely betudható a COVID jelenlétének, de az is megállapítható, hogy az előirányzat is jelentősen csökkent.

Területi képviselőknél átlagosan egyidőben 50-150 db folyamatban lévő feladat volt, ami szinte kezelhetetlen, rendkívüli munkát igényel, a jelentős létszámlhiány miatt.

Az is látható, hogy 2021. évben kevesebb hibabejelentés érkezett, de jelentősen nagyobb számú munka lett elvégezve az intézményeknél, illetve a kivitelezések minősége is javult.

Az is egyre gyakoribb hiba, hogy kezdenek a régi ólomcsövek tönkremenni, a csatornák (fém vagy eternit) szintén mállanak szét, vagy éppen a fák gyökerei teszik használhatatlanná őket. Kiemelem, hogy az önkormányzat épületeinek állagromlása minden területen érzékelhető, de ezek közül az egyik legköltségesebb terület a nyílászáró cserékre vonatkozó jelentős számú bejelentés. Szintén ide tartozik az is, hogy az új jogszabályi változások miatt a gázrendszerek (kazánok, konvektorok) esetében bármihez nyúlunk, akkor szinte mindent újra kell cserélni, (tömörsegi előírások), melyhez még kapcsolódik a kéményépítés kivitelezése, költsége is. Ez a másik legköltségesebb karbantartási tevékenység.

Elektromos hibáknál, szintén hasonló a helyzet. Régi, még papírbevonattal rendelkező vezetékeken, vagy lemezcsövekben megy a kábel, mely számos esetben 01, 0,2 milliméteres vastagságú, mely nem biztosítja a fogyasztók áramszükségletét. Mindezek természetesen földelés sem található. Ha bármilyen hibabejelentés történik ezen a területen, lépünk kell a szabályos, megfelelő vezetérendszer kiépítése irányába, mert ezek sok esetben életet is mentenek.

Ugyanez a helyzet a vízvezeték rendszerek és csatornák esetében is, mert a lakásokban, számos esetben még ólom csöves vezetékek vannak a falakban, a csatornák pedig az esővízelvezetésbe kerültek bekötésre, amelyek azonban nem bírják elvezetni az utóbbi időszak esőmennyiségét, és általában dugulást, visszaömlést okoznak. Számos esetben a visszatörülő fekália is jelentős többletmunkát okoz.

A LIVE adatbáziskezelő rendszer hibabejelentésének folyamata, a bejelentések naprakészsége és követhetősége nagyon sok esetben - *mivel a korábbi elvégzett karbantartások dokumentálását is gyorsan fel lehet keresni* - segíti munkánkat, az egyes hibák bejelentését követően és azok javításának kiadásában, döntések meghozatalában. Ez a LIVE hibabejelentő informatikai rendszer, melynek továbbfejlesztése, bővítése a napi munkatapasztalatok alapján szükséges, mert ugyan a jelenlegi állapotban az Osztály szakmai munkáját nagyban segíti és támogatja, a folyamatos bővítéssel ez még jobbá válhatna. Elmondható, hogy a már megvalósult módosítások jelentősen gyorsítják a munkamenetet és az adatok, bejelentések és azok kezelésének tevékenységét áttekinthetőbbé, átláthatóbbá teszik. Zrt. belső ellenőrzése is megállapította, hogy szükséges a LIVE rendszer továbbfejlesztése, de ez nem valósult meg 2021 -ben.



Nagyban segítené a karbantartási feladatok hatékonyságát, ha a már eldöntötteen bontásra ítélt épületek megszüntetése minél hamarabb megtörténne, mert ezen épületek karbantartására fordított összegek értelmetlenné válnak.

II. Lakás, lakóépületek vonatkozásában:

Beérkező hibajegyek száma 2 507 darab, ami az előző évhez viszonyítva minimális emelkedést jelent. A változás oka egyértelműen a járványhelyzetre vezethető vissza. Az épületekkel kapcsolatos bejelentések 1197 db, míg a lakásokkal kapcsolatos bejelentés 1310 db volt. A következő évben a költségvetési hiányból eredő problémákkal is számolni kell.

A területen a fő probléma, hogy az önkormányzat nem biztosítja az ingatlanok karbantartásához szükséges fedezetet. Szakmailag elvárható éves szinten, hogy az ingatlan értékének 3%-át állagmegóvásra költse a tulajdonos. Egy épület teljes életciklusa alatt a költségek 20%-a esik a beruházásra, a többit felújítás, karbantartás üzemeltetés teszi ki. A rendszerváltást követő három évtizedben egyszer sem kapta meg ez a terület a szükséges forrásokat. Három évtizedes elmaradás miatt az épület- és lakásállomány állapota katasztrofális. Egymás után kell szanálásra ítélni a lakhatatlanná vált épületeket.

A másik fő probléma a bérlői magatartásból ered. A bérlők nem érzik magukénak az önkormányzati tulajdonú épületet, lakást, a lakástörvényben és a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeiknek nem, vagy csak részben tesznek eleget. A bérleti szerződések egy része elavult, nem tér ki részletesen a bérlők kötelezettségére, így az nehezen kérhető számon. A karbantartási kötelezettségszegésekből eredő károkat a tulajdonos nem téríti meg, így az amúgy is szűkös karbantartási keret jelentős része ezeknek a károknak az enyhítésére, felszámolására megy el. A renitens magatartásuk miatt jogcím nélküli lakáshasználókat rendre jogcímesítik, így a bérlők leszoknak a jogkövető magatartásról, a rendre elmaradó hátrányos következmények miatt. A bérleti díjak nem csak szociális, de költség- és piaci alapokon is mélyen a tényleges piaci ár alatt (10-20%) vannak. A szerződések nagy része határozatlan idejű, így ez nem motiválja a bérlőket, hogy rendes adófizető polgárokhöz méltóan gondoskodjanak saját magukról.

A karbantartási tevékenységben a nagyobb volumenű munkák a tetőkarbantartások (például Várna utca 3 tető részleges javítás 6,1 millió Ft), szennyvízcsatorna karbantartások (például Angol utca 79 csatorna részleges csere 6,6 millió Ft) és az általános épület karbantartások (Kövér Lajos utca 7-9 lépcsőház 9,6 millió Ft).

Épületek homlokzatainak karbantartása

Épületek homlokzatának, illetve belső tereinek karbantartása sajnos nem a tervezett ütemben folyt. A Várna utca 4, és 9-es szám utcai homlokzatkarbantartása ismételten elmaradt. A



Sárrét park 4. lépcsőházát teljesen, a Kerepesi út 50. lépcsőházát részlegesen az Erzsébet királyné útja 119B külső homlokzatát részlegesen karbantartottuk.

Utólagos vízszigetelés

Saját erővel két lakásban kísérleti vízszigetelési munkavégzést terveztünk elvégeztetni a Karbantartó csoporttal. Jelenleg az elvégzett szigetelések tapasztalatait dolgoztuk fel, mely nagyon kedvező és ha 2022 évben kapunk rá keretet érdemes folytatni ezen tevékenységet

Tevékenységünk T kód szerinti csoportosításban:

1. Zárak, kerítések karbantartása (T110204)

A bérlakások zárainak cseréje, épület záruk javítása rendszeresen visszatérő feladat. A kerítések karbantartása egy kicsit elhanyagolt terület, mert a bérlők kevésbé érzik magukénak azok problémáit, így lakossági bejelentés csak a legvégső esetben érkezik. A területre a 1,5 millió Ft-ot, költségvetésünk 0,7%-át használtuk fel.

2. Lomtalanítás (T110209)

Bérlakások, önkormányzati tulajdonban levő épületek közös tereinek lomtalanítása rendszeresen visszatérő feladat. A bérlők rendszeresen hagynak hátra számukra értéktelen tárgyakat, bútorokat az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokban. Az Önkormányzat nem lép fel a renitens bérlőkkel szemben, a gondnokság és a bérlményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.

A területet január elsejével vettük át a társosztálytól. Erre a tevékenységre a költségvetésünk 9,3 %-át, 18,7 millió Ft-ot terveztünk felhasználni. A beérkezett bejelentések sokasága miatt a tervezett költségvetést 7,3%-kal, 1,4 millió Ft-al túlléptük. Az év végén feltorlódtak munkákat költségvetési problémák miatt 2022-re ütemeztük.

3. Gyorsszolgálat (T110210)

Az önkormányzati ingatlanok karbantartására évtizedek óta a szükséges keret töredékét biztosítja az Önkormányzat. Az ingatlanállomány műszaki állapota folyamatosan romlik, így a gyors, azonnali beavatkozások próbálják pótolni az elmaradt tervszerű megelőző karbantartásokat.

A területre a költségvetésünk 13,5 %-át, 29 millió Ft-ot terveztük felhasználni.

4. Kéményekkel kapcsolatos ügyintézés, karbantartás (T110211)

A kémények karbantartásának intézését munkaerő átszervezéssel oldottuk meg, mert a terület ügyintézője távozott a cégtől. A kivitelező a járványra való tekintettel a lakásokban a felméréssel késett. 15 kéménybélelés készült el 16,8 MFt értékben. A be nem érkezett árajánlatokat a vállalkozó 2022-ben fogja megküldeni. A bejelentésekből kalkulálva a szükséges kéményes munkák értéke 120-150 millió Ft közé tehető. A kerület épületei kéménybélelés szempontjából erősen elhanyagolt állapotban vannak, de karbantartásuk a balesetveszély elhárítása érdekében elengedhetetlen. A karbantartási folyamat felgyorsítása érdekében 2022-ben közbeszerzési eljárás lefolytatása lenne szükséges.



- A területre a költségvetésünk 6,8%-át, 14,5 millió Ft-ot terveztünk felhasználni. Az eddig elvégzett munkák a keret 96%-át felhasználták.
5. Legionella (T110212)
- A bérlakások és épületek vonatkozásában a legionella baktérium a légkondicionáló és központi melegvízszolgáltató berendezésekben fordulhat elő. A lakásokban levő légkondicionálók karbantartása bérlői feladat.
- A területre a költségvetésünk 0,5%-át terveztük felhasználni, de a költségkeretet átcsoportosítottuk.
6. Külső-belső szakipari karbantartás (T110213)
- Ide soroljuk a bérlakások teljes körű, a felújításokat kiváltó, valamint részleges karbantartásait és az épületek építőipari szerkezeteinek teljes, vagy részleges karbantartását, mint például a homlokzatok, lépcsőházak, függőfolyosók, pincék karbantartását. Idén a szűkös költségvetési keret miatt nem terveztünk lakáskarbantartásokat, de 5 lakást karbantartását soron kívül elvégeztük. Az év végén kapott pótköltségvetésből újabb 5 lakás karbantartása jelenleg is folyik.
- A területre a költségvetésünk 10,4%-át, 22,5 millió Ft-ot terveztük felhasználni. Mivel pótköltségvetést kaptunk, így a keretet 18 millió Ft-al, 81%-al túlléptük.
7. Fűtés karbantartás Szekunder oldali (T110219)
- A kérdéses időintervallumban 12 helyszínen végeztünk karbantartást 11,4 millió Ft-értékben. A munkák jellege olyan volt, amelyeket nem lehetett átütemezni.
- A területre a költségvetésünk 5,6 %-át, 12 millió Ft-ot terveztük felhasználni. A tervezett keret 95%-át felhasználtuk.
8. Tető karbantartás (T110220)
- A bérlakásokat magukba foglaló önkormányzati épületeknek nagy része magastetős, és csak elenyésző részük rendelkezik lapostetővel (Nagy Lajos király útja 104. szanálásra váró bérház). A faszerkezetek az évtizedek óta tartó nem elégséges karbantartásnak köszönhetően nagyon rossz állapotban vannak. A tárgyi időszakban 47 munka elkészült 18,7 millió Ft értékben.
- A területre a költségvetésünk 10,7 %-át, 23 millió Ft-ot terveztük felhasználni. A tervezett keret 80%-át felhasználtuk az év végi esős időjárás miatt. A munkák jelentős része 2022-re tolódik.
9. Fűtés karbantartás Primer oldali (T110225)
- A kérdéses időszakban 69 címen végeztünk kisebb, nagyobb munkákat 28 Milliő Ft-os volumenben, ebből 15 volt fél millió Ft feletti, ahol fűtőberendezéseket cseréltünk.
- A területre a költségvetésünk 13,1%-át, 28 millió Ft-ot terveztük felhasználni, ami 100%-ban megvalósult.
10. Légtechnika (T110229)
- A területet a társosztálytól vettük át. A lakásokban levő légkondicionálók telepítése, karbantartása bérlői feladat, az épületek döntő többségének nincsen központi légtechnikai berendezése, az évben ilyen irányú bejelentés hozzánk nem érkezett.
- A területre a költségvetésünk 0,2%-át terveztük felhasználni. de a költségkeretet átcsoportosítottuk. Tényleges munkavégzés nem történt.



11. Kertészet (T110235)

Ebbe a kategóriába soroljuk a külső vállalkozó által végzett kertészeti tevékenységet, 32 alkalom 5,0 millió Ft, illetve a karbantartó csoport által elvégzett munkák konténeres zöldhulladék szállítási költségét 4,4 millió Ft. A növényzet rendszeres karbantartás igénye nem függ sem a járvány helyzettől, sem a csökkentett költségvetési kerettől, így ezen a területen megtakarítás nem keletkezett.

A területre a költségvetésünk 4,4 %-át, 9,5 millió Ft-ot terveztük felhasználni, ami 100%-ban megvalósult.

12. Üvegezés (T110244)

Az idei évben jóval kevesebb bejelentés érkezett, mint az előző években üveggárral kapcsolatban. A bérlők az üveggárait a saját biztosításuk vagy költségük terhére rendezték.

A területre a költségvetésünk 0,05%-át, 0, millió Ft-ot terveztük felhasználni, és abból is 20% megmaradt.

13. Vízvezeték karbantartás (T110245)

A gyorsszolgálat által feltárt problémák egy részének esetében, amikor már az azonnali beavatkozás megtörtént, a hibákat más vállalkozóval javíttattuk ki, hogy a gyorsszolgálati keretösszeget tartani tudjuk. Összesen 39 db beavatkozás történt 10,1 millió Ft értékben.

A területre a költségvetésünk 5,8 %-át, 12,3 millió Ft-ot terveztük felhasználni, melyből jelenleg csak 82%-ot használtunk fel.

14. Erősáramú karbantartás (T110253)

Az előző évben bekövetkezett bérletért áramutéses baleset ráirányította a figyelmet a területre. Minden bejelentés alalmával, nem csak a bejelentett hibát javítjuk ki, de a hálózat biztonsága érdekében többletkarbantartást is végzünk. Az év folyamán 50 bejelentés érkezett és 7,4 millió Ft-ot használtunk fel rá.

A területre a költségvetésünk 2,3 %-át, 4,9 millió Ft-ot terveztük felhasználni. A keret túllépés miatt, melyet egyéb tevékenységek költségkeretének átcsoportosításával sikerült megoldani, a jövőévi tervezésnél figyelembe vesszük az idei felhasználást, és nagyobb részarányt biztosítunk ennek a tevékenységnek a költségvetésből.

15. Szennyvízvezeték karbantartás (T110258)

Az idei első félévben nagyon sok a csatornahálózatot érintő bejelentés érkezett. A hálózatok elavultak, teljeskörű karbantartást igényelnének. A teljes évben 34 esetet láttunk el összesen 16,2 millió Ft értékben.

A területre eredetileg a költségvetésünk 9 %-át terveztük felhasználni, de felemeltük 15%-ra. A költségvetési bizonytalanság miatt több nagyobb volumenű munkát el kellett halasztani, amit az év végén már nem tudtunk elvégeztetni.

16. Nyílászáró karbantartás (T110260)

A kerületben a nyílászárók szintén erősen elhanyagolt állapotban vannak. A Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztálya az újabb bérleti szerződésekben a bérlő feladatává tette a nyílászáró karbantartását, és cseréjét. A bérlők sem a lakástörvényben, sem a bérleti szerződésekben előírt kötelezettségüknek nem tesznek



eleget. A Hivatal részéről hiányzik a számonkérés, így a nyílászáró állomány műszaki állapota folyamatosan romlik. A tárgyi időszakban 10 kisebb nyílászáró cserét végeztük el 6.1 millió Ft értékben, a többit átütemeztük, vagy elutasítottuk.

A területre a költségvetésünk 3 %-át, 6.3 millió Ft-ot terveztük felhasználni, melyet 96%-os szinten teljesítettünk.

17. Életveszély elhárítás (T1102)

A kerületben több életveszélyes bontásra váró épület is található, melyekről a társosztály, illetve a Polgármesteri Hivatal feladata, hogy gondoskodjon. Az év végén két beavatkozást igénylő bejelentés érkezett, de a kivitelezőnek már nem maradt kapacitása, így a munkákat 2022-re kellett ütemezni.

III: Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetésére:

Helyiségek-telkek

Beérkező hibajegyek száma 623 darab, ami az előző évhez viszonyítva jelentős növekedést jelent. A növekedés oka egyértelműen a járványhelyzetre vezethető vissza, az előző évi elmaradt bejelentéseket idén pótolták. A helyiségekkel kapcsolatos bejelentések 508 darab, míg a telkekkel kapcsolatos bejelentések darab száma 115 volt.

Tevékenységünk T kód szerinti csoportosításban:

1. Zárak, kerítések karbantartása (T120204)

A helyiségek zárainak cseréje rendszeresen visszatérő feladat. Az üres telek kerítések karbantartása egy kicsit elhanyagolt terület, mert onnan csak a lakosságot zavaró esetekben érkezik bejelentés.

A területre a költségvetésünk 1,2%-át terveztük felhasználni. Nem érkezett annyi bejelentés a területről, így a részarányos költségvetés 46%-át használtuk fel, ami lehetővé tette, más fontosabb karbantartások elvégzését.

2. Lomtalanítás (T120209)

A bérlők által felhagyott helyiségek és az üres telkeken illegálisan lerakott szemet lomtalanítása rendszeresen visszatérő feladat. Az Önkormányzat nem lép fel az illegálisan szemet lerakókkal szemben, a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.

A területet január elsejével vettük át a társosztálytól. Erre a tevékenységre a költségvetésünk 3,6 %-át terveztük felhasználni. A beérkezett bejelentések sokasága miatt a tervezett költségvetést 49%-a, túlléptük.

3. Gyorsszolgálat (T120210)

A helyiségek kiadásánál az a gyakorlat, hogy a leendő bérlő a saját szükségleteinek megfelelően alakítja ki az ingatlant. A bérlők gazdasági tevékenységet folytatnak a helyiségben, ami motiválja őket, az alapvető karbantartás elvégzésében. Ebből kifolyólag, ellentétben a bérlakásokkal, itt jóval kevesebb a gyorsaszolgálati probléma.

4. Kéményekkel kapcsolatos ügyintézés, karbantartás (T120211)



A kémények karbantartását az első negyedévtől a távozó kollégától ideiglenesen a megmaradt két kolléga egyike vette át. A kivitelező a járványra való tekintettel a felméréssel késett. 3 árajánlatkérésünk és egy egy folyamatban levő kivitelezésünk van.

A területre a költségvetésünk 24,1 %-át terveztük felhasználni. Tárgyi időszakban munka nem készült el, így a keret egy részét a lakásoknál használtuk fel.

5. Legionella (T120212)

A helyiségek vonatkozásában a legionella baktérium a légkondicionáló és központi melegvízszolgáltató berendezésekben fordulhat elő. A helyiségekben levő légkondicionálók karbantartása bérleti feladat.

A területre a költségvetésünk 2,4%-át terveztük felhasználni. Tárgyi időszakban bejelentés nem érkezett, így a részarányos költségvetés 0%-át használtuk fel. A megtakarítást átcsoportosítjuk a forráshiányos területekre.

6. Külső-belső szakipari karbantartás (T120213)

Ide soroljuk a helyiségek teljes körű, a felújításokat kiváltó, valamint részleges karbantartásait. Mivel a bérbeadás előtt a bérletkialakítják a számukra megfelelő ingatlant, illetve a bérleti szerződésük tartalmazza az alapvető karbantartási kötelezettséget, így kevesebb a bejelentés, azok egy része az üresen álló helyiségeket érinti.

A területre a költségvetésünk 7,2%-át terveztük felhasználni. Mivel kevés bejelentés érkezett, így a részarányos költségvetés 14,7%-át használtuk fel. A megtakarítást a költségvetés más területeire csoportosítottuk át a nem halasztható feladatok ellátására, mint például a fűtési rendszerek és tetők karbantartása.

7. Fűtés karbantartás Szekunder oldali (T120219)

A kérdéses időintervallumban 5 helyszínen végeztünk karbantartást 1 millió Ft-értékben, ami a tervezett keretet 52%-a.

A területre a költségvetésünk 4,8 %-át terveztük felhasználni.

8. Tető karbantartás (T110220)

A helyiségek magukba foglaló önkormányzati épületeknek nagy része magastetős, és a helyiségek a földszinten vannak, így kevesebb ilyen jellegű probléma adódik. A fentmaradó helyiségek földszintes lapostetős épületekben vannak. Ezekkel sok probléma van, mert a teljes tetőfelület karbantartását többnyire nem engedélyezik, így a rész munkára nem vállalnak garanciát a kivitelezők. A lapostetők időszakos karbantartását egy éve kezdtük meg, így jó adataink vannak a szükséges munkákról. A tárgyi időszakban 22 munka elkészült ezek közül 5 darab 1 és 5,5 millió Ft-közötti, a teljes volumen 20,4 millió Ft értékben.

A területre a költségvetésünk 24,1 %-át terveztük felhasználni. A kivitelezés a részarányos költségvetést 112%-al túllépte. A jövőévi tervezésnél figyelembe vesszük az idej felhasználást, és nagyobb részarányt biztosítunk ennek a tevékenységnek a költségvetésből.

9. Fűtés karbantartás Primer oldali (T120225)

A kérdéses időszakban 1 címen végeztünk kisebb munkákat 0,3 Milliós Ft-os értékben.



A területre a költségvetésünk 2,4 %-át terveztük felhasználni. Mivel a témával kapcsolatosan kevés bejelentés érkezett, így a részarányos költségvetés 30%-át használtuk fel.

10. Légtechnika (T120229)

A területet a társosztálytól vettük át. A helyiségekben levő légkondicionálók telepítése, karbantartása bérleti feladat, az épületek döntő többségének nincsen központi légtechnikai berendezése, ami a helyiségeket érintené. Bejelentés nem érkezett.

A területre a költségvetésünk 0%-át terveztük felhasználni. Mivel a témával kapcsolatosan bejelentés nem érkezett, így a részarányos költségvetés 0%-át használtuk fel.

11. Kertészet (T120235)

Ebbe a kategóriába soroljuk az üres telkek kaszálást, és egyéb kertészeti tevékenységét. A tárgyi időszakban 6 megrendelést adtunk ki 5 millió Ft értékben.

A területre a költségvetésünk 7,2 %-át terveztük felhasználni. A keretet 76%-a túlléptük, melyet egyéb tevékenységek költségkeretének átcsoportosításával sikerült megoldani. A jövőévi tervezésnél figyelembe vesszük az idei felhasználást, és nagyobb részarányt biztosítunk ennek a tevékenységnek a költségvetésből.

12. Üvegezés (T120244)

Az idei első félévben 3 bejelentés érkezett, amit 0,4 milli Ft-ért végeztettünk el. A bérlők a többi üvegekárait a saját biztosításuk vagy költségük terhére rendezték.

A területre a költségvetésünk 0,7%-át terveztük felhasználni. Mivel üveggárral kapcsolatosan a tervezettnél több bejelentés érkezett, így a részarányos költségvetés 37%-al túlléptük. A jövőévi tervezésnél figyelembe vesszük az idei felhasználást, és nagyobb részarányt biztosítunk ennek a tevékenységnek a költségvetésből.

13. Vízhálózat karbantartás (T120245)

A bérbeadás előtt a bérlők kialakítják a számukra megfelelő helyiséget, illetve a bérleti szerződésük tartalmazza az alapvető karbantartási kötelezettséget, így kevesebb a bejelentés, azok egy része az üresen álló helyiségeket érinti. 2 munkát végeztünk 0,1 millió Ft értékben.

A területre a költségvetésünk 1,2 %-át terveztük felhasználni. A tervezett érték 24 %-át használtuk fel.

14. Erősáramú karbantartás (T110253)

A bérbeadás előtt a bérlők kialakítják a számukra megfelelő helyiséget, illetve a bérleti szerződésük tartalmazza az alapvető karbantartási kötelezettséget, így kevesebb a bejelentés, azok egy része az üresen álló helyiségeket érinti. Bejelentés nem érkezett.

A területre a költségvetésünk 0%-át terveztük felhasználni. Mivel a témával kapcsolatosan bejelentés nem érkezett, így a részarányos költségvetés 0%-át használtuk fel.

15. Szennyvízhálózat karbantartás (T120258)

Az idei első félévben több a csatornahálózatot érintő bejelentés érkezett. A hálózatok elavultak, teljeskörű karbantartást igényelnének. A tárgyi időszakban 3 esetet láttunk



el összesen 1,2 millió Ft értékben. A Nagy Lajos király út 100. alatti szolgáltatóház csatornahálózat felújítására 15 millió Ft-os ajánlatot kaptunk, amit a társosztály felé továbbítottunk. A keretet 81%-át használtuk fel időarányosan.

A területre a költségvetésünk 3,6 %-át terveztük felhasználni. A jövőévi tervezésnél figyelembe vesszük az idei felhasználást, és nagyobb részarányt biztosítunk ennek a tevékenységnek a költségvetésből, mert várhatóan ennek a területnek nagyobb odafigyelés szükséges.

16. Nyílászáró karbantartás (T120260)

A helyiség bérleti szerződések általában a bérlők hatáskörébe utalják a nyílászáró karbantartását és cseréjét. Ebből kifolyólag 1 megrendelésünk érkezett, amit 3,6 millió Ft.-ért végeztetünk el. (Dorozsmai utca 21)

A területre a költségvetésünk 12 %-át terveztük felhasználni. A részarányos költségvetés 75%-át használtuk fel. A többit tartalékoltuk, illetve átcsoportosítottuk más sürgősebb területekre.

17. Életveszély elhárítás (T1102)

A kerületben álló iskolaként üzemelő helyiség tetőszerkezete több éve felújításra vár. Lakossági bejelentés érkezett az épület tetőszerkezetének életveszélyes voltáról, így védőtetőt kellett építeni a járókelők védelme érdekében 4,2 millió Ft értékben.

A területre a költségvetésünk 0,5%-át terveztük felhasználni. Mivel a bejelentés nem türt halasztást, így a költségvetési keretet többszörösen túlléptük, melyet átcsoportosítással oldottunk meg.

IV. Intézményekre vonatkozóan

Az intézményi részleg a korábbi évekhez hasonlóan továbbra is 50 db intézményi (óvodák, bölcsődék, szociális intézmények) telephely karbantartási munkáit szervezi, jelenleg két fő területi képviselővel.

2021. második félévétől változás történt az óvodai rendszerben. Megszűnt a Zuglói Napsugár Óvoda, így 28 óvodai telephely működik tovább, illetve ez a 28 telephely a bölcsődék mintájára közös vezetés alá szerveződött Zuglói Egyesített Óvodák névvel, melynek igazgatósága a Zuglói Zöld Lurkók Óvodában található a Füredi park 6. szám alatt.

2021.12.31-ig az intézményi részleghez 1435 db hibabejelentés érkezett, ez az érték nagyjából kétharmada az előző évi mennyiségnek. Ennek elsődleges oka a korábbi évekhez képest jelentősen csökkentett karbantartási költségvetés. Ebből kifolyólag 2021. évben sokkal jobban megszűrt karbantartási feladatlistával dolgoztunk, az intézményvezetők prioritási javaslatai alapján csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el, elsődlegesen a személy és vagyonbiztonságot veszélyeztető problémák megszüntetésére törekedtünk.

2021. évben 1428 db megrendelést, illetve árajánlatkérést indítottunk el, ami valamivel kevesebb az előző évhez képest, a bejelentett hibák azonban sokkal nagyobb, közel 90%-os arányban kerültek feldolgozásra.



Intézményi részen a tárgyi évben 1325 db munka készült el és lett rájuk teljesítés igazolás kiállítva, ez kb. 20%-os csökkenés 2020-hoz képest. A kiadott teljesítés igazolások forintosított összege 148 M Ft, mely jelentős csökkenés az előző évhez képest, ennek oka a következőre vezethető vissza:

-2021. évi karbantartási költségvetés jelentősen csökkentve lett a korábbi évekhez képest, ehhez párosul az építőipari anyagárak, és munkadíjak jelentős és folyamatos drágulása, így nagyobb volumenű munkákat sokkal kevesebb esetben és csak jelentős mérlegelés után tudtunk megrendelni.

2021-ben jellemzően festési, vízszelvény és villanyszerelési munkákat végeztünk az évi karbantartás keretében, kiegészítve kisebb burkolási munkákkal, illetve tetőjavításokkal. Sajnos lakatos és asztalosipari munkák szerződés hiányában ebben az évben csak kis darabszámban készültek el, ezen feladatok többsége 2022-re tolódott.

2021-ben is elvégeztük az évente kötelező karbantartási munkákat, mint például a klímaberendezések karbantartása, gázkészülékek karbantartása, a medencénk szezonális havi karbantartása, gesztenyefák permetezése, kisgépek érintésvédelmi átvizsgálása, vízhálózatokban a legionella mennyiség mérése, illetve ebben évben kétszer, egyszer év közben és egyszer év végén is elvégeztük a lapostetők ellenőrzését és takarítását.

Az idei évben a legnagyobb volumenű munkánk a Zuglói Családsegítő és Gyermekegészségügyi Központban végzett fűtésrekonstrukció volt, mely szeptemberre fejeződött be. A kivitelezésre az intézmény fűtési rendszerében kialakult nagy mértékű elektrokémiai korrózió okán volt szükség, ugyanis az utóbbi években minden fűtési szezonban radiátorok tucatjait kellett kicserélni, azok kilukadása miatt. Az épületben teljesen új fűtési hálózat került kialakítása, új radiátorokkal és szelepekkel. A kivitelezésben jelentős szerepet vállalt a Karbantartási Csoport, akik a gépészeti szerelés előtti bontási-, utána pedig visszajavítási, helyreállítási munkákat végezték. Emellett jelentős segítséget nyújtottak a kivitelezési ütemek közötti búrtormozgatásban -a munkát ugyanis az intézmény működésének leállítása nélkül végeztük-, továbbá az előzetesen egyeztetthez képest az intézményvezető kérésére jelentős mennyiségű többletmunkát is elvégeztek, több helységben padlóburkolat csere, illetve komplett helységek festése történt meg.

Fontos kivitelezés volt továbbá a Zuglói Óperenciás Tagóvoda kazánjainak cseréje, mellyel a problémás óvodai fűtést és melegvízellátást modernizáltuk, évekig stabil működést eredményezve.

Az előzetesen meghatározott 2021-es karbantartási költségvetésünk 92 M Ft volt, míg az összesített feladatlista kb. 410 M forintnyi munkát tartalmazott, ami miatt az elvégzendő munkákat jelentősen meg kellett szűrni. 2021. év legvégén kapott az osztály egy nagyobb költségvetési keretnövelést, így lett az éves keretünk végül 149 MFt lett, melynek kihasználásához jelentős megrendelési mennyiséget kellett kiküldetnünk az utolsó hetekben, illetve ezekre a munkákra teljesítés igazolásokat kiállítanunk december utolsó napjaiban.



V. Karbantartó Csoport:

A Karbantartó Csoport felépítése 4 részlegből áll, akik saját hatáskörükbe tartozó kiadott megrendeléseket önállóan végzik el. A részlegek az alábbiak:

- Építész részleg
- Kertész részleg
- Lakatos részleg
- Villanyszerelő részleg

A 2021-es évben a Karbantartó Csoport összesen 626 db megrendelést kapott és végzett el.

A 626 teljesített megrendelésből 301 esetben lakásban vagy épületben kellett elvégezni a javítást, 91 esetben helyiségekben, 9 esetben telkeken, 225 esetben pedig intézményben.

2021-ben is késleltette a munkavégzést a járványhelyzet, a berendelt alapanyagok jelentős csúszással érkeztek meg, vagy a készletek kifogyása után nem lehetett megvenni a kívánt anyagokat, és helyettesíteni kellett azokat. A körülmények ellenére a Karbantartó Csoport folyamatosan végezte a munkáját és teljesítette a megrendeléseket.

Az Építész részleg tevékenysége két részre bontható, a kőműves és burkoló munkákra, valamint a festéssel, mázolóssal kapcsolatos munkákra. Az Építész részleg feladatainak nagy részét az épületekről foltokban leomló vakolatok javítása, a beázott lakások szerkezeteinek visszajavítása és festése, valamint az épületek körüli járdák szintezése, betonozása, botlásveszély mentesítése teszi ki.

A Kertész részleg fő tevékenysége az önkormányzati felépítményes ingatlanokon történő fűkaszálás, melyet egy alkalommal az összes kijelölt ingatlanon elvégeztek, és a félév lezárásakor kezdték ennek a második ütemét. Ez a részleg több alkalommal segédkezett bútormozgatásokban (pl. intézmények karbantartási munkáinál), lomtalanításokban, illegálisan lerakott szemét elszállításában, vízóra aknák kitakarításában.

A Lakatos részleg több feladatkört összefog és ellát, a zárcserékkel, zárjavításokkal, hegesztésekkel, lakatos munkákkal ugyanúgy foglalkozik, mint a vizes szerelvények javításával, cseréjével, ivókutak, párapuk karbantartásával (pl.: téliesítés, tavaszi beüzemelés). A részleg több bontásra ítélt épület lakásainak rácsos lezárásában részt vett, hogy illetéktelenül ne tartózkodhasson senki az omlásveszélyes területeken (pl. Cserei út 3; Nagy Lajos király útja 109-111)

A Villanyszerelő részleg főként az intézmények világítótestjeinek javításával és az áramellátási gondok megszüntetésével foglalkozik. Folyamatosan cserélik az intézményekben a hagyományos fénycsöves armatúrákat LED-es technológiájú világítótestekre, az energiafelhasználás csökkentésének érdekében. Az épületek és lakások elavult elektromos hálózatának köszönhetően sokszor hibafelmérés során derül ki, hogy az egyszerű



hibajelenségek elhárítása csak úgy végezhető el, ha a lakás elektromos hálózatát kicserélik,
újra építik.



BERUHÁZÁSI, KARBANTARTÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG
VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY

A./ KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KERETÉBEN VÉGZETT
VÁROSÜZEMELTETÉSI FELADATOK

KIADÁSOK

Közszolgáltatási szerződés „Út, járda fenntartás” szerződésrész

A kerületi kezelésű közutak (burkolt, makadám vagy földút), járdák, lakótelepi parkolók, utcabútorok fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos munkák keretében.

A kerületi kezelésű közutak (burkolt, makadám vagy földút), járdák, lakótelepi parkolók, utcabútorok fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos munkákat a PEVI Konzorcium végezte vállalkozói szerződés keretében 2021. április 30-ig, ezt követően új konzultáció eredményeképpen a szerződés hosszabbításra került. 2021. év a közúti munkák szempontjából kedvező időjárással indult, a közútfenntartás téli burkolathibáit májusra kijavítottuk. Az év folyamán kijavításra került megközelítőleg 16000 m² úthiba, 2000 m² makadám burkolat, teljes szerkezetű felújításra került 4800 m² járdafelület. 2021-ben a keretösszeg jelentős része zárolásra került, melyet csak a IV. negyedévben oldottak fel, így a teljes keretet felhasználtuk. Zárolás feloldását követően a fenntartási feladatok mellett többek között a Vezér u. felújításával nem érintett járdaszakaszok rehabilitációja, útsatlakozások és forgalomtechnikai létesítmények (küszöbök) átépítése is e keretet terhelte.

2021. évben a kerületi közutak rekonstrukciós nagyfelületű javítására nem került sor.

A fővárosi közcsontra rendszerbe FCSM hozzájárulás hiányában be nem kötött kerületi közutak, közterületek csapadékvíz elvezető és szikkasztó rendszereinek fenntartási és üzemeltetési munkái szerződéskötése után, a munkák az év végéig folyamatosan lekötöttek voltak, elvégeztettük a rendszer tisztítását, ez 29 helyszínen 182 műtárgyat jelent.

A „Út- és járda fenntartás” szerződésrész feladatai pénzügyi szempontból kb. 3,68 %-al lett túlteljesítve. Ennek oka, hogy 2021. évi fokozott feladatellátási igények kielégítésére többletforrás biztosítása történt.

Közszolgáltatási szerződés „Parkfenntartás” szerződésrész

A zöldfelületek fenntartása - ezen belül a pázsitfelületeken a lombtakarítás, kaszálás, a parkok, játszóterek takarítása meghatározott napirend szerint, a keletkezett kertészeti és lakossági hulladék elszállítása - folyamatos volt. A parki hulladékgyűjtők ürítése hetente kétszer vagy háromszor történt meg. A parkokban lévő burkolt járdaszakaszok hó- és síkosság-mentesítése szükség szerint történt. A tavaszi nagytakarításra egy alkalommal, március hónapban került sor. A parkjaink gyepfelületének nagy részén öt kaszálási forduló



elegendő volt, amelyet május, június, július, szeptember és október folyamán végeztünk el. A naposabb területeken (jellemzően az osztósávok) az év folyamán a teljes területet érintő kaszálási körök között is elvégzésre került a szükség szerinti kaszálás. Az öntözött parkokban (Bosnyák tér, Tisza István tér, Reiner Frigyes park, Kassai tér, Forradalom tere, Örs vezér tere, Zsálya utcai közösségi kert, Pillangó park) heti rendszerességgel vált szükségessé a kaszálás. Május hónapban a több mint 1100 m² virágfelületre több, mint 24 000 db egynyári virág kiültetésével szépült a kerület. A virágágyakat az időjárás függvényében heti két-három alkalommal kellett öntözni, a kapálásra kéthetente került sor. Október hónapban ezekbe a virágágyakba kétnyári növények (árvácska) és díszhagymák (tulipán, jácint, nárcisz) kerültek kiültetésre hasonló mennyiségben. A tavaszi és őszi ültetési időszakban 478 db cserje és évelő kiültetésére került sor. A friss ültetések, illetve a frekventált területek öntözése, rendezése havi rendszerességgel történt meg. Sövénynyírás 16000 folyóméteren készült el május és szeptember folyamán. A cserjék szükség szerinti metszési vagy visszavágási munkái is megtörténtek. A játszóterek takarítása havonta kétszer megtörtént. Tavasszal és nyár elején a játszótéri eszközök, kapuk, utcabútorok Covid-fertőtlenítése megtörtént 2 alkalommal. A nyári időszakban a lakótelepek sétányainak gyomlálása, takarítása került elvégzésre. Az őszi lombgyűjtés november közepén kezdődött és 2022-ben fejeződött be.

A parkfák fenntartása a lakossági bejelentések és a helyszíni szemléken tapasztaltak figyelembevételével történt. Parkokban elsősorban a balesetveszélyes, vagy az épületeket veszélyeztető fák ápolása történt meg több, mint 3000 fánál. Közel 300 db fiatal parkfa (1-5 éves fiatal csemetefák) öntözését hetente egy alkalommal végezték az időjárás figyelembevételével. A Pillangó park felújítása során ültetett 302 db facsemete öntözése rendszeresen megtörtént. A felújítás során kialakított biodiverz gyepterület rendszeres, szükség szerinti gyomlálása megtörtént, valamint a több, mint 35 000 m²-re ültetett cserjék, díszfüvek és évelők kapálása, gyomlálása rendszeres volt. A parkok területére az őszi időszakban 4 db (Csingiz Ajtmatov park) facsemete került kiültetésre.

A növényvédelem előirányzatból a növényvédelmi előírásoknak megfelelően történt a közterületi fák (sorfák és parkfák), valamint a cserjék növénykártevők elleni permetezési munkája:

- Tavasszal, március hónapban sor került 1074 db fa tisztító-lemosó permetezésre a kártevők számának gyérítése érdekében.
- Tavasztól őszig 3 alkalommal a rajzáshoz igazodóan került sor a kerületben található 453 db vadgesztenyefa aknázómoly elleni permetezésére (V., VII. és IX. hó), valamint 2 alkalommal a 917 db platánfák csipkés-poloska elleni permetezésére (VI. és IX. hó).
- Folyamatosan zajlottak a szívó-rágó kártevők elleni permetezési munkák. Legnagyobb számban a különféle valódi tetvek illetve az amerikai lepkekabóca ellen -, elsősorban lakossági bejelentések, illetve szakmai megállapítások alapján, amely során 254 db fát kezeltek a szakemberek.



Külön figyelmet fordítottunk elsősorban a júniustól szeptemberig tartó virágzási időszakban az allergiát okozó gyomnövények, kiemelten a parlagfű irtására, amely keretén belül 2.831 m² (kerületi önkormányzati tulajdonú, de nem Zuglói Zrt. fenntartású) területen történt eseti növényvédelmi kaszálás 2021-ben.

Végül, ugyancsak a növényvédelem keretén belül került sor darázsfészek irtására 9 alkalommal közterületen.

A park-karbantartási munkák keretében folyamatos volt az 50 db ivókút szikkasztóinak havi rendszerességgel történő tisztítása, karbantartása, a lokális jellegű csőtörések javítása, a parki vízhálózat és az automataöntöző-rendszerek karbantartása és a játszóterek kerítéseinek és kapuinak javítása. 14 db új utcabútor (3 db pad, 3 db kuka, 8 db csikktartó) kihelyezése történt meg, illetve a közel 300 esetben a felújítás (deszka és vázfestés vagy deszkacsere) is elegendő volt. A rossz állapotú, balesetveszélyes parksétányok több helyszínen javításra, felújításra kerültek. A régi, kopott pollerek festése is több helyen megvalósult.

A fasorfenntartás keretében a nagyszámban érkező lakossági bejelentések, valamint a helyszíni bejárások során tapasztaltak alapján zajlott a kerületi önkormányzati tulajdonú utcai sorfák fenntartása, a szakmailag indokolt faápolási (gallyazás, visszavágás, ifjítás, sarjeltávolítás, gyökérmetszés, odúkezelés), és fakivágási munkák végzése.

A folyamatosan végzett fenntartási feladatok mellett lakossági igények alapján, a kivágott száraz fák pótlásaként, valamint a hivatal által közvetített lakossági kérések alapján 2021-ben összesen 301 db utcai sorfa telepítése valósult meg.

A vegetációs időszakban 1155 db négy évnél fiatalabb utcai sorfa öntözése történt heti gyakorisággal, fatányérkapálásukra pedig havonta egy alkalommal került sor.

A 16 közterületi sportpálya kerítését, burkolatát, sportszereit érintő éves javítási munkák megrendelésére helyszíni állapotfelmérés alapján került sor. A rendszeres használat, illetve a szándékos rongálások miatt szükségessé vált javítási, karbantartási, balesetveszély elhárítási munkák az őszi időszakban elkészültek.

A korszerű játszószerkek karbantartása biztosítja a kerületben található 46 db közterületi játszótér 331 db játszótéri eszközének (benne a kültéri fitness park 7 db fitness eszközének) a jogszabályok és szabványok szerinti rendszeres szemrevételezéses ellenőrzését, karbantartását, valamint hibajavítását.

Minden hónapban egyszer, a hónap 1-15-e között minden egyes közterületi játszótéri eszköz ellenőrzésre került a szerződéses cég erre hitelesített szakemberei által. Az itt tapasztalt játszótéri hibákat munkalapok rögzítik. Tavasszal pedig elvégezték az éves, alapokat is feltáró karbantartásos ellenőrzést is.

A játszótérfenntartási keret másik, igen fontos része a szükséges hibajavítási munkák elvégzése: egész évben folyamatosan zajlott a játszóeszközök megrendelt hibajavítása, amely



magába foglalja a rongálás és a játszószerkek öregedése miatt fellépő hibák helyreállítását egyaránt. Szintén rendszeres volt az ütőcsillapító felületek (kéregzúzalék, homok, gumiburkolat) cseréje, ill. pótlása, ami a játszószerkek szabványosságának alapfeltétele.

2021-ben a legjelentősebb, a kisebb hibajavítások közül kiemelendő hibajavítási munkák a következők voltak:

- Csáktornya parki játszótér sérült gumiburkolatának cseréje II. üteme (az első ütem 2020-ban zajlott) korszerű hintacserével, lakossági kérésre több hinta kihelyezéssel.
- Róna utca 148. mögötti játszótéren az előregedett, korhadott Aladin homokozó játszófalú cseréje új hasonló funkciójú Reutlingen homokozó játéképítkezésre.
- Kassai téren hiányzó játszóeszközök pótlása, lakossági kérésre új rugós játékok kihelyezése
- a Wass Albert téri játszótér sérült gumiburkolatának cseréje.

Az Örs vezér téri szökőkút és a Bosnyák téri vízjáték május hónaptól üzemelt október 31-ig.

Elkészült a Thököly út Nagy Lajos király útja és Dózsa György út közötti szakaszán lévő közterületi oszlopok virágosítására, muskátlival beültetett növénytartók kihelyezésére vonatkozó terv, azonban forrásbiztosítás hiányában a kihelyezés nem történt meg.

A közterületeken a lakosság által illegálisan elhelyezett települési szilárd hulladék, lom és zöld/lomb hulladék év közbeni elszállíttatásáról folyamatosan gondoskodni kell a közszolgáltatási szerződés keretében az Önkormányzat feladatkörében.

2021. évben ennek keretében összesen 2.359 m³ illegálisan lerakott zöldhulladék, sít és kommunális hulladék elszállíttatására került sor közterületeinkről.

A fejlesztések és a lakossági igények következtében megnövekedett a kutyaüritők és kutyaürülék-gyűjtőládákkal kapcsolatos fenntartási feladat. Folyamatos volt a kutyaürülék-gyűjtőládák, kutyaüritők és kutya játszótér területének takarítása, amely magában foglalta a kutyaürülék-gyűjtőládák üzemeltetési, karbantartási és takarítási munkáit, azaz heti egy alkalommal történt a ládák ürítése és zacskóval való feltöltése, a kerítéssel ellátott kutyaüritők, és a kutya játszótér területének heti egyszeri takarítása.

A korábbiakhoz képest 20%-os „Nagy Zöld” keretszűkítés okán május elejétől augusztus végéig csak 77 kutyaürülék-gyűjtőláda heti kétszeri ürítése történt meg (az összes láda heti kétszeri ürítése helyett).

Az FKF szemetesek harmadának leszerelése miatt a parki szemetesek mellett a kutyaürülék-gyűjtőládákba is nagyrészt kommunális és egyéb nem oda való hulladékot helyezett a lakosság, ami azt eredményezte, hogy a ládák pont a rendeltetési funkciójukat nem tudták ellátni, ezzel is több problémát és feladatot generálva.

A Rákospatak part revitalizációjának újabb szakaszán (Egressy út és Mogyoródi út között) beruházás eredménye képpen 4 új kutyaürülék-gyűjtőláda került kihelyezésre, ezek fenntartásáról is gondoskodunk így már összesen Zugló területén 274 db kutyaürülék-gyűjtőláda található.



2021-ben nem folytatódott a 2012 évben elkezdett közterületi és járdataraktási munkavégzés a területben a „Nagy Zöld” 20%-os keretcsökkentés miatt s a járdataraktás nem kötelező, hanem önként vállalt feladat, így erre nem jutott fedezet.

(Ajtósi Dürer sor - Dózsa György út – Thököly út – Stefánia út által, az Ajtósi Dürer sor – Hungária krt. - Thököly út – Stefánia út, a Hungária krt. - Thököly út – Stefánia út, a Hungária krt. – Mogyoródi út – Pillangó u. – Fogarasi út - Kerepesi út, a Mexikói út – Erzsébet királyné útja – Nagy Lajos király útja – Thököly út, a Róna utca – Thököly út - Nagy Lajos király útja – Egressy út és a Füredi Itp. a Füredi utca - Vezér utca - Tihany utca - Zsálya utca - Csertő utca - Gvadányi utca - Zalán utca - Ötvenes utca - Kerepesi út - Vezér utca - Ond vezér útja által határolt területen, valamint az Örs vezér téri színezett beton felületen, ami összesen 152.736,1 m²-t jelent).

Zugló kerületi fenntartású közterületeinek graffiti mentesítésére 2021 évben 3 alkalommal került sor (Ilosvay Selymes téren 1, Pillangó parkban 2 alkalommal).

A „Parkfenntartás” szerződésrész feladatai pénzügyi szempontból kb. 6,66%-al lett túlteljesítve. Ennek oka, hogy a 2021. évi fokozott feladatellátási igények kielégítésére többletforrás biztosítása történt.

Községi Társulati szerződés „Városgazdálkodási” szerződésrész

A Zuglói Önkormányzat kezelésében, tulajdonában lévő közterületi különleges köztárgyakkal (szobrokkal, emlékművekkel) kapcsolatos fenntartási, karbantartási feladatok ellátására 2021 évben igény nem merült fel.

A Zuglói Zrt. községi társulati feladatai közé került a közterületre elhelyezett veszélyes hulladékok elszállítása. A 2021. évben az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületekről a lakosság által illegálisan elhelyezett, veszélyesnek minősülő hulladék, ártalmatlanító helyre történő elszállítása és kezelése keretében összesen 100 kg veszélyes hulladék került elszállításra.

Ezen a költséghelyen található még a FCSM hozzájárulás hiányában közcserőnaba nem kötött, szikkasztó kutakkal ellátott régebbi és új építésű útberuházások monitoring rendszerű laboratóriumi vizsgálatának fedezete is. Ez évenként kétszeri, két fél éves vizsgálati eredmény összeállítást jelent. 2021. első és második fél év vizsgálati anyaga leszállításra került, és a hatósági nyilvántartásba bevezetésre került.

Az utcanév táblák és a különféle tiltótáblák (kutya sétáltatást, szemétkidobást tiltók) legyártása, valamint kihelyezése folyamatosan történt. Szükségessé vált újabb útbaigazító



táblák, szemétkerakást tiltó táblák és projektáblák elhelyezése, a meglevők folyamatos fenntartása, az ellopottak, megrongáltak pótlása, cseréje.

A villamos energia szolgáltatás kiadásai a városüzemeltetés területén az Örs vezér téri szökőkút elektromos ellátásának, a Bosnyák téri vízjátéknak, a rendezvényeknek, a Bosnyák téri és a Kassai téri automata öntözőhálózat áramellátásának, valamint a Bosnyák téri templomtorony és templom díszvilágításának, továbbá egyes elektromos karbantartási munkák költségeit tartalmazza.

A közutak fenntartása a kerület közterületein található 6 db utcai közút vízdíjának folyamatos finanszírozására szolgált.

A Virágzó Zugló Programra 2021-ben 82 lakóközösség, valamint közintézmény jelentkezett, melynek eredményeképpen 85 címen (a 2020-ban nem teljesült kiültetéseket előre véve), több ezer darab növény került elültetésre a kertbarátok közreműködésével a közösségi kertépítések által Zuglóban.

2021-ben feltűnően sok közintézmény is élt a lehetőséggel, hogy közösségi munkában, s kertészeti segítséget igénybe véve szépítse az utcaképet, közösségi tereket, s tartsa azután fenn a környezetet:

3 zuglói iskola, 2 nagy sporttelep, 1 óvoda, 1 nyugdíjsház, a helyi rendőrkapitányság, valamint egy pszichológiai rendelő is részt vett a Zugló utcáit szépítő méltán népszerű Virágzó Zugló programban.

A jelenleg hatályos jogszabályi előírások alapján a közutak hó- és síkosság-mentesítési feladatai a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdés 3. pontja szerint a Fővárosi Önkormányzat feladatkörébe tartoznak, míg az ingatlanok előtti közterületi járdaszakaszok hó- és síkosság-mentesítési feladatairól a főváros köztisztaságáról szóló 48/1994. (VIII. 1.) Főv. Kgy. rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében az ingatlantulajdonosnak kell gondoskodnia.

A közút- és járdafenntartási munkákhoz kapcsolódó önként vállalt feladatokat biztosító téli jellegű munkákra minden évben szerződésekkel rendelkezünk. A munkák tartalma hó eltakarítás, jégréteg feltörése, jégoldó - csúszásgátló anyag szórása. Azon útpályákat, melyek egészségügyi, gyermekgondozási és oktatási intézmények megközelítésére szolgálnak, külön lista alapján csak rendkívüli esetben takarítatjuk, amennyiben a FKF Zrt. gépei napokig nem tudnak a mellékutakra jönni. Jelen időszak alatt a közutak esetében ilyen jellegű hó- és síkosság-mentesítési feladatokat 6 alkalommal kellett végeztetnünk.

A közlekedésbiztonság feladat keretében a felhasználás folyamatos. Ebből tavasszal a közúti hibahelyek kilámpázását és jelzését, közlekedésbiztonsági eszközök folyamatos kihelyezését tudtuk megoldani (Erre a Budapest Közút Zrt. fővárosi forgalomtechnikai szolgáltató üzemágával kötött szerződéssel rendelkezünk.) A tervezett költségkeret folyamatos felhasználású.



A közterületi órák- és plakátok-, hirdetőberendezések fenntartási feladatok 2021. évben nem merültek fel.

A fejlesztési, beruházási feladatok koordinálásával összefüggő feladatellátás keretében Földutas II. pályázat (Kerékgépjáró u. IV. V. szakasz) előzetes útszerkezet feltárási munkái, Füredi, Tihanyi u. parkoló építés forgalomba-helyezési munkáinak díjai, Bosnyák téri jégpálya biztonsági tervének elkészítése, Földutas I. (Vezér u. – Argentína tér) útépitési pályázat műszaki ellenőri feladatainak ellátása (2022-re áthúzódó kifizetés) terhelte a egyéb szakértői tevékenység előirányzatot.

Az út- járda fenntartási közbeszerzési eljárások díjainak, finanszírozása is szükséges volt.

A „Városgazdálkodás” szerződésrész pénzügyi szempontból kb.29,68 %-al alulteljesített. Ennek oka, hogy a szerződésrészben szereplő feladatok ellátási igénye alacsonyabb volt.

Közzszolgáltatási szerződés „Közfoglalkoztatotti bérönerő költség” szerződésrész

A Zuglói Zrt. a közfoglalkoztatás tekintetében kettős szerepben jelenik meg: egyrészt, mint közfoglalkoztató, másrészt, szolgáltatás nyújt a kerület intézményei számára a közfoglalkoztatási programok szervezésében és lebonyolításában.

Közfoglalkoztatási munkaügyi feladatok közé tartozik a napi munkára kész létszám feltöltése, munkaszocializációja, munkavédelmi oktatások szervezése. A Zrt. bérszámfejtéséhez az egyéni jelenléti ívek előkészítése a bérszámfejtés, a be- és a kiléptetés adminisztrációjának előkészítése és bonyolítása tartozik. Városüzemeltetési Osztály Közfoglalkoztatási közterületi csoportja jelölte ki a kommunális munkabrigádok munkaterületeit és irányítja a munkavégzést.

2021. évben két ütemben zajlott a közfoglalkoztatás. Az év első két hónapjában még tartott a 2020-ban kezdődött program (2020.03.07.-2021.02.28.), amit 4 fővel zártunk, az átlagos feltöltöttség 6 fő volt, ebből 1 fő közfoglalkoztatott nyugdíjba ment, 1 fő pedig főállást talált, ezért a program 75%-os feltöltöttségű volt.

A következő programot 2021.03.16.-2022.02.28.-ig indítottuk. A 2021-ben induló hosszabb időtartamú új közfoglalkoztatásra összesen 4 főre kaptunk támogatást, amit sikerült feltölteni. Az állandó létszám 4 fő volt tehát 100%-kal zártuk ezt az időtartamot. A második programot 2021.04.08.-2022.02.28.-ig indítottuk. Erre a programra 2 főre kaptunk támogatást, de a covid-helyzet miatt csak 1 főre tudtunk feltölteni az állományt, így ez a program 50%-os feltöltöttségű volt.

A Zuglói Zrt. valamennyi közfoglalkoztatott számára 2021. évben is biztosította a munkavégzéshez szükséges munkaruhát és védőfelszerelést, valamint az évszaknak megfelelő



védőitalt, a munkavégzéshez szükséges szerszámokat és eszközöket és a covid-helyzetre való tekintettel maszkokat, kesztyűket és fertőtlenítőket.

A közfoglalkoztatás tekintetében a Zuglói Zrt. tevékenységi körébe tartozott 2021-ben 3 kerületi intézmény és ezeknek az intézményeknek a közfoglalkoztatás szervezése és koordinációja, folyamatos ügyfélszolgálat biztosítása és a Munkaügyi központtal való kapcsolattartás. Ez utóbbi feladatokat, az intézményekkel kötött együttműködési megállapodások alapján – külön térítés nélkül – láttuk el.

A 2020-as évhez hasonlóan a közfoglalkoztatott státuszok feltöltése 2021. évben egyre nehezebbé vált. Egyrészt a covid-helyezt miatt, másrészt rendkívül sok az egészségügyi alkalmatlanság miatt nem foglalkoztatható közvetített, illetve a motivátlanság is befolyásolta a létszám alakulását. Továbbá a magasabb iskolai végzettségű, képzettebb álláskereső munkaeő-piaci pozíciójukat, elhelyezkedési esélyeiket jobbnak tartják és ezért nem élnek a közfoglalkoztatás adta lehetőséggel.

Összességében a közfoglalkoztatottakkal együtt (2021. 12. 31-i határnappal) 14 fő dolgozott Zugló területén. 2021. évben folytatódott a közterületek nagynyomású mosása, illetve térbútorok, térkövek takarítása, Beszerzésre került elektromos- és benzines sövény vágó, amivel a sövényeket, illetve a fákat is karban tudták tartani a közfoglalkoztatottak és a kollégák.



B./ A 2021. ÉVI ÖNKORMÁNYZATI BERUHÁZÁSOK ÉS FELÚJÍTÁSOK
VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY ÁLTAL BONYOLÍTOTT
FELADATAIRÓL

KIADÁSOK

Az út-, járdaépítés, szőnyegezés, közmű és forgalomtechnikai tervek előirányzaton 2021. évben nem került sor kifizetésre. (A korábbi évről áthúzódó -Kerékgyártó út 5. szakaszának- tervezői szerződése 2021. évben is még folyamatban lévő szerződés, várható lezárása és kifizetése 2022. évre tervezhető bruttó 4,95 millió Ft összeggel.)

A park-, játszótér-, sportpálya-, és fasor felújítások tervek előirányzaton 2021. évben nem került sor kifizetésre.

A műjégpálya üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok előirányzaton a 2020. évről áthúzódó, megkezdett és pandémia miatt leállított, elektromos munka, valamint a karácsonyfa állítás 2020. évről áthúzódó számlájának kifizetésére került sor bruttó 468.300.-Ft összeggel, a 2021. évi kötelezettségvállalással lekötött munkák kifizetése 2022. évre áthúzódó tételek.

Beruházásként korlátozott sebességű övezet kialakítása történt az Újvidék téren, a Tábor u. környékén és a Pillangó u. – Fogarasi út – Kerepesi út – Hungária krt. – Mogyoródi út által határolt területen bruttó 73.700.213.- Ft összeggel, valamint útépítés a Vezér utca (Paskálmalom-Fogarasi út) és Argentína tér helyszínen, melynek kifizetése 2022. évre áthúzódó tétel, továbbá a Kerékgyártó utcában (Rákospatak u. – Miskolci u.) ívóvíz bekötések kiváltása történt, melynek kifizetése 2022. évre áthúzódó tétel.