

ÜZLETI TERV

2019.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2019. február 11-én



Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Baracska Gábor
vezérigazgató

2019 FEBR 10

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

3. A Tulajdonos megnevezése és adatai:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányada	Befektetett összeg
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata	100%	660 769 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, Közzszolgáltatási tevékenységet folytató vállalkozás.

5. Vállalkozás egyéb adatai

Tervezett foglalkoztatotti létszám közfoglalkoztatottak nélkül:	156 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 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 megbízási esetén, üzemeltetése, karbantartása.
- A kerületi részben önálló intézmények műszaki kezelési feladatának ellátása.
- A kerületi részben önálló intézmények felújítási munkáinak bonyolítása megbízási 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 Közzolgáltatási 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.

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 hirdetései, 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. 2019. évi mérleg- és 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. Ezekon felül jelenleg 4db tehergépkocsi és 5db személygépkocsi szolgálja vállalkozásunk érdekeit. Ezen túlmenően bérleti konstrukcióban 1 db személygépkocsit, 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.

2. Emberi erőforrás ellátottság

A Zuglói Zrt. számára a 2019. évi feladatokkal kapcsolatosan egyre nagyobb kihívást jelent a megfelelő munkaerő biztosítása. Ez első sorban a számunkra kedvezőtlen munkaerő piaci változásokkal magyarázható. A jelenleg bér- és személyi jellegű kiadásokra fordítható források miatt még azokban a munkakörökben is alig lehet jelentősebb bérfejlesztést végrehajtani, amelyek nélkülözhetetlenek a feladatok végrehajtásához. Ennek következményeként, különösen a karbantartási területen nő a fluktuáció. Az alacsony bérek miatt nehezen lehet pótolni a szakképzett munkatársakat. Bérfeszültség alakul ki, mert lényegesen magasabb bérért tudunk új munkatársakat felvenni a távozó munkatársak helyére. Lehetőség szerint meg kell találnunk a forrást jelentősebb mértékű általános bérfejlesztésre.

A létszámgondok enyhítésére továbbra is alkalmazni kívánjuk az alternatív foglalkoztatási formákat (úgy mint: munkaerő kölcsönzés, nyugdíjas foglalkoztatás, diákszövetkezetek bevonása).

Az előző évekhez hasonlóan szükséges a megfelelő mértékű létszám racionalizálás, munkakörök összevonásával és szervezeti változtatással növelni kell a hatékonyságot.

A cefeteriát és az egyéb béren kívüli juttatásokat érintő törvényi változások miatt szűkíteniünk kellett a cafeteria keret felhasználásának lehetőségeit. Szintén a törvényi változások miatt jelentősen növekedtek a munkaerő továbbképzésének költségei is. Ennek ellenére a feladatokkal összefüggésben, továbbra is biztosítani kívánjuk a munkatársak szakmai továbbképzésének lehetőségét, valamint egyéb motivációs eszközök alkalmazását.

A bér- és személyi költségek tervezése során – éppen úgy, mint az év közben meghozott intézkedések esetében – kiemelten érvényesítettük a takarékosági szempontokat. A tervben szereplő kalkulációk megtakarítási lehetőséget nem tartalmaznak.

A 2019. év tervezésekor az elmúlt évekhez hasonlóan egységes bruttó cafeteriaival tervezünk, figyelembe véve a tervezett változásokat. A terv elkészítésekor figyelmet fordítottunk a várható inflációs hatásokra, valamint az esetleges minimálbér emelés következményeire.

3. Tervezett informatikai fejlesztések

2015. évben felülvizsgáltuk a Társaság tulajdonában, és rendelkezésére álló informatikai eszközöket, mely vizsgálat megállapította, hogy további fejlesztésekre van szükség a 2019.-évben is, annak érdekében, hogy egy olyan vállalat-irányítási rendszert tudjunk üzemeltetni, ami minden szervezeti egységünk munkáját kiszolgálja, és azon túlmenően a tulajdonos Önkormányzat munkáját, és a vagyongatászeri nyilvántartást, mint Önkormányzati feladatot támogatni tudja.

Célunk, egy olyan informatikai háttérrendszer kiépítése, mely lehetőség szerint a felhasználók mindennapjait megkönnyítő, a folyamatokat hatékonyabban támogató integrált formában valósulna meg.

A vezetés a megelőző években több olyan racionalizált döntést hozott, ami már a működési költségeink csökkentésben is jelentős eredményeket jelentett, és ezt az irányt a 2019. évben is tartani kívánja.

4. Szervezeti felépítés

Az Alapszabályban rögzítettek szerint a Társaságnál Igazgatóság nem működik. Az Igazgatóságnak a Ptk-ban meghatározott jogait a Vezérigazgató gyakorolja. A Vezérigazgató a Zuglói Zrt. törvényes működéséért felelős vezetője. A Vezérigazgató felett a munkáltatói jogokat az Alapító gyakorolja. A munkaszervezet élén a Vezérigazgató áll, aki a munkaszervezetet, illetve a belső szervezeti egységek munkáját a közvetlen alárendeltségébe tartozó Osztályvezetőkkel és az egyéb közvetlen irányítása alá tartozó szervek, személyek közreműködésével irányítja, illetve vezeti.

Az önálló szervezeti egységet vezető osztályvezetők irányítása alatt, illetve egyes esetekben a vezérigazgató közvetlen irányítása alatt állnak a csoportvezetők, illetve az önálló feladatot végző munkatársak, akik a szervezeti egységre vonatkozó belső szabályzatok, eljárás rendek, belső utasítások, illetve munkaköri leírásukban foglaltaknak megfelelően gyakorolják hatásköreiket, illetve jogukat. Az önálló szervezeti egység vezetői (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 vezetőknél, vagy az aktuális munkával kapcsolatosan megbízott vezetőknél 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
- Karbantartási Osztály
- Városüzemeltetési Osztály
- Ingatlankezelési Osztály
- Társasház-kezelő Osztály
- Háttértámogatási Osztály
- Gazdasági Osztály
- Humánerőforrás Csoport
- Jogi Csoport
- Belső ellenőr

A vezetés elkötelezett híve az átlátható működés biztosításának.

Vezérelveink: egyszerűsítés, racionalizálás, rugalmasság, hatékonyság növelés.

A Társaság képviselője a vezérigazgató önállóan jogosult.

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

IV. TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS

2019. évi előirányzat: 900 000 000 Ft

TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS A KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK SZERINTI ARÁNYBAN (Ft)		
	Megnevezése	nettó összeg
	PARKFENNTARTÁS	408 979 687 Ft
	ÚT-, ÉS JÁRDAFENNTARTÁS	178 593 750 Ft
	VÁROSGAZDÁLKODÁS	24 288 750 Ft
	Lakás, lakóépület üzemeltetés	112 906 969 Ft
	Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	55 649 812 Ft
	Intézmények karbantartása	70 580 250 Ft
	Egyéb karbantartási/üzemeltetési - költségek	46 612 969 Ft
	KÖZFOGLALKOZTATÁS - bérönerőköltség	2 387 813 Ft
		900 000 000 Ft

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. 2019. 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.

Mivel stratégiai céljainknak megfelelően tovább kívánjuk erősíteni a Zuglói Zrt. szakértői állományát, szeretnénk megtartani azokat, akik megfelelően ellátják feladataikat, illetve képzett, minőségi munkaerővel pótolni a kilépőket.

A jelenlegi kielezett 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 tovább tanulás lehetőségét. Enne költségeit a támogatási költségek tervezésekor figyelembe vettük.

V. VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY

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

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 431/2016 (VII.04.) számú 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 1.200.000.000.- Ft/év összegben biztosítja a 2017., 2018. évi költségvetésekben, mely külön Képviselő-testületi döntéssel 2 évvel meghosszabbítható.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete a 237/2018. (VI. 14.) Öh. számú határozatával a zöldterületek, zöldfelületek fenntartási, valamint közterületi köztisztasági feladatainak elvégzésével kapcsolatos szerződés 2019. és 2020. évekre történő meghosszabbításához hozzájárult.

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 433/2016. (VII.04.) 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 2017., 2018. évi költségvetésekben, mely külön Képviselő-testületi döntéssel 2 évvel meghosszabbítható.

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

Parkfenntartási-feladatok

ZÖLDFELÜLET-FENNTARTÁS

Az utóbbi évek tapasztalata szerint nem elegendő az egyszeri tavaszi pázsittakarítás, mert kétszeri takarítással tisztább pázsitfelület alakítható ki, ami megterheli a költségkeretet.

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 nagyobb helyeken a háromszorosára, mert a növekedett intenzitású közterület használat okán egyre nagyobb a szemétmennyiség keletkezett. A hulladékgyűjtést ki kell terjeszteni az utcabútorok (padok, asztalok) környékére, hiszen az apróbb hulladék, csikkek összetakarítása a hulladékgyűjtők ürítésével egy időben nem lehetséges. A padok, asztalok környékének seprése, takarítása egy külön munkafolyamat, amit szükséges lenne rendszeresen elvégezni, ahhoz, hogy a parkok tiszták legyenek és a lakosság a padokat szívesen használja.

Az utóbbi években tapasztalt szélsőséges időjárás, így a sok csapadék következtében nem biztos, hogy elegendő az évi átlagos hat kaszálás, igény szerinti, növelt számú kaszálást kell tervezni. Az év folyamán igény szerinti, részleges kaszálással is számolni kell, hiszen a naposabb területeken (jellemzően az osztósávok) gyorsabb a fű növekedése, így ezeket a területeket - a többi területhez képest - többször szükséges kaszálni. Az öntözött parkjainkban (Reiner Frigyes park, Forradalom

tere, Kassai tér, Bosnyák tér, Örs vezér tere) a fű rendkívül gyorsan nő, ezért ezeken a helyeken hetente egy alkalommal nyírjuk a fűvet. Az öntözés és az emelt számú kaszálás megnöveli a fenntartás költségeit.

Az egyszeri őszi lombgyűjtésen túl egyre nagyobb területen kéri a lakók a kétszeri lombtakarítást. Bár az őszi falevél nem szemét, városi környezetben a lakossági elvárás jogosnak tartható.

A lakótelepek legalább évente egyszeri átfogó, kertészeti munkáinak elvégzése szükséges - a lakossági igények alapján, pontszerűen végzett ápolási munkák helyett -, amely magába foglalja az idősebb bokrok visszavágását, ifjítását, a cserjék metszését, a magoncok rendszeres irtását, a fák sarjazását. A nagyobb területen végzett növényápolási munkák eredményeképpen a parkok rendezettebb állapotúak lesznek, de a fenntartási költségek is nőnek.

Az évente megszervezésre kerülő lomtalanítás után a parkterületeinken (a korábbi gyakorlat alapján) szükségessé válik egy nyári pázsit- és burkolattakarítás megrendelése, amely a rendezett környezet megteremtése érdekében elengedhetetlen.

A frekvenciátalabb díszparkjaink, a lakótelepeken található pihenőparkok és a frissen ültetett évelő- és cserjeágások rendszeres gondozást igényelnek, melyek tartalmazzák az ágyások gyomlálást, a növények metszését, az elnyílt virágok eltávolítását, a burkolatok gyomlálását, takarítását. Ezek a fenntartási munkák szükségesek ahhoz, hogy az ültetett növények, felújított területek ne váljanak elhanyagoltakká. Részben a fenntartás keretében felújított ágyások, részben más beruházások keretében szépülő területek száma évről évre nő, ezért a fenntartásukhoz is szükséges a megfelelő költségkeret biztosítása.

A parkokba egyényári, kétnyári és hagymás virágok ültetésével viszünk szint, amire nagy igény mutatkozik a lakosság részéről. A virágok rendkívül vízigényesek, ami gyakori öntözést tesz szükségessé. A virágágyak a parkok legfeltűnőbb részei, ezért intenzív ápolást (gyomlálást, kapálást) igényelnek. A virágágyak talaját jövőre komposzttal tervezzük javítani. Egyes virágágyakat szegéllyel tervezzük ellátni, hogy kulturáltabbá, ápoltabbá tehesük őket, valamint fokozatosan a virágágyak területét is növelni szeretnénk, ami részben az ültetés, részben a fenntartás költségeit is emelné.

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. Az őszi és tavaszi időszakban facsemeték ültetését tervezzük, amely miatt részben az ültetés, részben az azt követő fenntartás (öntözés, fatányérozás) növeli a költségeket. Az előző évtizedben ültetett facsemeték már nem igénylik az öntözést, ezért a már szükségtelenné vált fatányérok elsimítását, a felesleges támrudak eltávolítását, ugyanakkor a törzsvédővel való ellátását tervezzük, hogy a kaszálás során a fák törzse ne sérüljön. A technológia fejlődésével egyre gyakoribbá válik a törzsvédők alkalmazása, ami növeli a költségeket, de megóvja a facsemeték törzsét a sérülésektől.

Egyes lakótelepeken szükségessé vált néhány használaton kívüli, rossz állapotban lévő lapkójárda elbontása, amellyel a zöldfelületek növelhetők és egységesebbé tehetők.

A lakosság részéről egyre nagyobb igény mutatkozik a járdák hótakarítására és síkosságmentesítésére, amely szintén terheli a költségkeretet.

A játszóterek takarítása alapvető feladat, amely során az elhasználódott, szennyezett homok összegyűjtésre és elszállításra kerül és a burkolatok gyomlálása, takarítása történik meg. A takarításokat az előző évekhez képest gyakrabban szükséges elvégezni, ami növeli a fenntartás költségeit.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó 635.000.000,-Ft (az 1.145.000.000 Ft/ 2019. év része)

NÖVÉNYVÉDELEM

Az önkormányzati tulajdonú zöldfelületek minőségének, a park- és fasori fák egészségének megőrzése, megóvása érdekében szükséges a kártevők és kórokozók elleni rendszeres védekezés. Kora tavasztól késő ősziig folyamatosan érkeznek a lakossági bejelentések a fertőzött fákról, amelyeket elsősorban a levéltetű, valamint az amerikai lepkekabóca károsít.

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

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

Szükséges összeg: nettó 20.000.000.-Ft (az 1.140.000.000Ft/ 2019. év része)

PARK-KARBANTARTÁS

Elengedhetetlen az előregedett, leromlott állapotú 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, pótlása a kutyamentes környezet biztosítása miatt. A játszótérek általánossá vált bekerítésével jelentősen nőtt a fenntartandó kerítések mennyisége, a játszótérek felújításával pedig az ivókutak száma. A nagy forgalom miatt egyre több a használatból eredő meghibásodás és sajnos egyre több a szándékos rongálás. Az előregedett öntözővíz-hálózaton a csőtörések javítása, a kerti csapok rendbetétele nagy mértékben terheli a karbantartási költségkeretet. Így évről évre több a karbantartási feladat.

A tönkrement fémvázás padok és a régebbi típusú betonlábás padok felújítása - vagy szükség esetén a cseréje - kezdődött meg az utóbbi években. Az elmúlt időszakban kihelyezett új típusú padok deszkázata helyenként tönkrement, ezért szükségessé vált a felújításuk. A régebbi típusú padok tönkrement lécezetének cseréje is elkezdődött 2017-ben, majd folytatódott 2018-ban. Az elkövetkező időszakban is folytatódni fog a padok felújítása, illetve, az elmúlt időszakban kihelyezett padok lécezetének kezelése, festése is aktuálissá válik. Több pad kihelyezésére is igény mutatkozott, amelynek eleget téve nő a karbantartás költsége. A lakosság részéről felmerült igény a régi, rossz állapotban lévő hulladékgyűjtők cseréje nagyobb űrtartalmú hulladékgyűjtőkre, mely munkát 2017-en kezdtük el, folytattuk 2018-ban, és a következő években ennek további folytatását terveztük. Több területen a hulladékgyűjtők száma is kevésnek bizonyult, mert a gyakoribb hulladékgyűjtés mellett is rendszeresen a földre kerül a hulladék.

Szükséges a szökőkutak, díszkutak, a felújított parkokba (Tisza István tér, Kassai tér, Bosnyák tér, Reiner Frigyes park, Őrs vezér tér, Zsálya utca közösségi kert, Rákosfalva 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.

Több lakótelepen felmerülő igény a használaton kívüli lapkövek, régebben parolásra használt területek megszüntetése, és befűvesítése. Az ilyen helyszínek parkosítása, zöldebbé tétele megterheli a költségkeretet.

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

Szükséges összeg: nettó 60.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

UTCAI FASOROK FENNTARTÁSA

Gondoskodni kell a kerületi önkormányzati tulajdonú utcai fasorok fenntartásáról, a szükséges faápolási (gallyazás, visszavágás, ifjítás, sarjeltávolítás, gyökérmetszés, odúkezelés), fakivágási és fapótlási munkák elvégzéséről, a három évnél fiatalabb fák rendszeres öntözéséről. Az utcai fasorokban a gyalogos és gépkocsi közlekedés miatt kiemelt jelentőségű az úrszelvénygallyazás. Az utak mellett biztosítani kell a jelzőlámpákra, jelzőtáblákra való megfelelő rálátást. Baleset- és

vagyonvédelmi szempontok miatt különösen fontos a fasori fák száraz ágainak eltávolítása, a lombkorona által veszélyeztetett légvezetékeknél pedig elsődleges szempont a vezeték szabaddá tétele.

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

A munkák egy része a felmerült lakossági igények, a beérkezett lakossági bejelentések alapján készül, másrészt viszont teljes fasorokat érintő rekonstrukciós munkákra is sor kerül.

Előzetes szakértői felmérést követően 2019 tavaszára tervezzük a kerületi kezelésben lévő Állatkerti körút fasorának faápolási munkáit.

2019 őszén - ugyancsak szakértői felmérés alapján - a Kassai utca, Mirtusz utca, Fűrész utca, valamint az Istvánffy utca elöregedett, hiányos, rossz állapotú fasorainak felújítását kívánjuk elvégeztetni.

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 120.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. 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 16.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. 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 rongálódás) javítása és pótlása elengedhetetlenül szükséges.

Jelenleg 45 helyszínen 309 db játszótéri eszköz (ebből 7 db a kültéri fitness parkban található fitnesseszköz) üzemeltetési feladatait kell biztosítani és 2019-ben további játszótérek felújítása vált szükségessé. A rendszeres karbantartáson felül ebből a költségvetési keretből kell finanszírozni a rongálás és a játszószerrek öregedése miatt fellépő hibák javítását. Sok játszótér még a 2000-es évek elején épült és több játszóeszköz szintén az építés óta áll a helyszínen. Ezen játszóeszközök gyakoribb karbantartást igényelnek, lassan cserére is szorulnak.

Szintén szükséges az ütécscillapító felületek (kéregzúzalék, homok, gumiburkolat) folyamatos pótlása, ami a játszószerrek szabványosságának alapfeltétele. A 2018-ban elvégzett szabványossági felülvizsgálat dokumentumaiban sok helyen szerepel javaslatként az ütécscillapító burkolat cseréje vagy javítása a későbbi balesetveszély elkerülése érdekében, amely munkálatok nagy költségigényűek.

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

Szükséges összeg: nettó 85.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

KATASZTERI FELMÉRÉS

Szükséges az önkormányzati tulajdonú és a Zuglói Zrt. kezelésében lévő közterületek, zöldfelületek, utcai sorfák és parkfák, közutak és műtárgyaik felmérése (évenként ütemezve), s az

elkészült adatbázis működtetése. Ennek hiányában a fenntartási, fejlesztési feladatok ütemezése nem lehetséges.

Kötelező feladat, ennek hiányában tervszerű fenntartási, üzemeltetési feladatok nem végezhetőek.

Szükséges összeg: nettó 50.000.000,- Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

VESZÉLYESNEK NEM MINŐSÜLŐ ILLEGÁLIS HULLADÉK ELSZÁLLÍTÁSA

A közterületen illegálisan lerakott lakossági szemét, őszi és tavaszi zöldhulladék, építési törmelék, lomtalanításból visszamaradt hulladék év közbeni elszállíttatásáról folyamatosan gondoskodni kell. A közterületen szétszórt vegyes hulladék, a hajléktalanok által hátrahagyott hulladék, valamint a közfoglalkoztatottak (utcai takarító brigádok) által a parkokban és közterületen összetakarított hulladék elszállíttatására fordítandó költségek is egyre magasabb összegűek.

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

Szükséges összeg: nettó 40.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

KUTYATARTÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZTERÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK FENNTARTÁSA, KARBANTARTÁSA

Jelenleg a kerületben 17 helyszínen található kijelölt kutyafuttató (zárt és nem zárt együtt). A kutyafuttatók és kutyajátszóter területén összesen 40 db kutyaurülék-gyűjtő láda található. A kerület közterületein különböző helyszíneken további 188 db kutyaurülék-gyűjtőláda került elhelyezésre.

Elvégzendő feladat az összesen 205 helyszínen található 228 db kutyaurülék-gyűjtőláda folyamatos fenntartása és karbantartására, valamint környezetük takarítása.

A keretösszeg lehetővé teszi az elhasznált edények cseréjét, felújítását, a takarítás volumenének növelését, illetve új gyűjtőedények kihelyezését. Néhány futtatón lakossági igényként jelentkeznek új kutya játszóeszközök kihelyezése, a meglévők felújítása, illetve új kutyafuttatók kialakítása. További ellátandó feladatként jelentkezhet a kulturált kutyatartás kerületi helyzetének vizsgálatát követő, vizsgálati eredményből adódó többletfeladatok (pl. kutya WC-k létesítésének igénye).

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó 60.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

JÁRDA (HÁLÓZAT) TAKARÍTÁSA

2012. év szeptembere óta végzi a Zuglói Zrt. a környezet-higiéniai járdatarakítási feladatot Zugló frekventált járdaburkolatain. Ez az önként vállalt feladat a Budapest XIV. kerület Zugló közigazgatási területén található közterületi járdák, elsősorban a kijelölt területi egységekben (1. Ajtósi Dürer sor - Dózsa György út - Thököly út - Stefánia út által határolt terület, 2. Ajtósi Dürer sor - Hungária krt. - Thököly út - Stefánia út által határolt terület, 3. Hungária krt. - Thököly út - Stefánia út által határolt terület, 4. Hungária krt. - Mogyoródi út - Pillangó u. - Fogarasi út - Kerepesi út által határolt terület, 5. Mexikói út - Erzsébet királyné útja - Nagy Lajos király útja - Thököly út által határolt terület, 6. Róna utca - Thököly út - Nagy Lajos király útja - Egressy út által határolt terület, 7. Füredi Itp. a Füredi utca - Vezér utca - Tihany utca - Zsálya utca - Csertő utca - és a Gvadányi utca - Zalán utca - Ötvenes utca - Kerepesi út - Vezér utca - Ond vezér útja által határolt terület, Örs vezér téri színezett betonfelület) szereplő utcák és terek járdaszakaszainak takarítását jelenti, eseti jelleggel, meghatározott gyakorisággal, ingatlanhatártól-járdaszegélyig, valamint a burkolatról a szennyeződés eltávolítását. Ez a járdákon lévő szórt szemétre (kutyaurülék, egyéb természetes eredetű és lakossági szórt hulladék), vegyes hulladéokra terjed ki.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó 45.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

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 1.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. 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 létesítése a Pillangó parkban, mely a korábbi fenntartási keretek növelését eredményezi.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó 2.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

KÖZVILÁGÍTÁSI OSZLOPOKRA KIHELYEZETT VIRÁGTARTÓK, ÚJ LÉTESÍTÉSŰ VIRÁGÁGYAK FENNTARTÁSA

A költségvetés erre a feladatra nem biztosít forrást.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg összesen: nettó 0.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

GRAFFITI MENTESÍTÉS

A Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladatai közé került az önkormányzati tulajdonú, közterületi műtárgyak, létesítmények graffiti mentesítési és antigraffiti felületvédelemmel kapcsolatos feladatainak ellátása.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

PARKSÉTÁNYOK BURKOLATÁNAK ESETI JAVÍTÁSA

Elengedhetetlenül szükséges a parkjaink területén átvezető (lapköves, aszfalt vagy kavicsfelületű) járdák, sétányok balesetveszélyes, töredezett, megsüllyedt burkolatának javítása. A Padlízán utcai játszótérre vonatkozóan rendelkezünk sétányjavítási tervvel, ahol a régi kavicsburkolat helyett térkő burkolat létesül.

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

Szükséges összeg: nettó 10.000.000.-Ft (az 1.145.000.000.-Ft/ 2019. év része)

Út, járda fenntartási feladatok**UTCABÚTOROK, TARTOZÉKOK, MŰTÁRGYAK FENNTARTÁSA**

A közterületi utcabútorok alapvetően meghatározzák a kerület arculatát. A megnövekedett forgalom és gépkocsi szám által előidézett szabálytalan parkolás, valamint a vandalizmus miatt folyamatos feladattá vált a már meglévő 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 5.000.000.-Ft (az évi 500.000.000.-Ft/év része)

JÁRDÁK JAVÍTÁSA, FENNTARTÁSA

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyron részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő járdahálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása. Az utóbbi évek lakossági igényei változatlanok. Folyamatosan szükséges a kerületi önkormányzati tulajdonú utcai sorfák gyökérzete által megrongált, valamint a közműmunkák, a parkolási szokások, korosodás által balesetveszélyessé vált, elhasználódott járdaszakaszok komplex helyreállítása, a mozgáskorlátozott közlekedés elősegítése. 2018 évben nagyrészt még mindig a korábbi címek feldolgozását végeztük. A burkolt úthálózat javításának prioritása okán a felhasználható keret nem elegendő, így sok munkacím kerül át 2019 - re. További feladatigényként jelentkeznek az útpályák komplex, nagyfelületű javításokhoz kapcsolódó járdajavítási munkák.

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 útépítési vagy talajstabilizációs beruházások közé, folyamatosan földút karbantartási munkákat kell végezni. Ezek 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 szikkasztás, ezért fokozottan kitettek az időjárás károkozásának. A földutak mennyisége folyamatosan csökken, de állandó jellegű fenntartást igényelnek, főleg az 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 forgalomképtelen törzsvagyron részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő burkolt (aszfalt, makadám, vagy kő burkolatú) úthálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása. Közúthálózatunk döntő része az 1960-as és 1980-as évek között épült ki az akkori teherbírési követelményekkel és közművekkel, általában zúzott sínkö vagy durva mészkőalapra egy vagy két, gyakran minősítési osztályon kívüli aszfaltréteggel. A közművek alulméretezettsége akadálya a komplett felújítások-építések engedélyeinek, 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 vált a célgépes nagyfelületi javítások, útpálya rekonstrukciók elvégzése, tekintve a lokális javításokkal már fenntarthatatlan állapotot. 2018 – ban ezeket a munkákat megkezdtük, 3 utca burkolata újul meg az év végéig ~ 7000 m² -en, 2019 évben újabb 5 útpálya rekonstrukciója tervezett, ~ 6000 m² felületen. Kerületünk nagy agglomerációs átmenő forgalmat bonyolító városrészévé vált, tapasztalataink szerint a bevezetett súlykorlátozás hatása is részleges, mivel éves díj befizetésével felmentést lehet ez alól kapni, így nem szűnt meg, csak csökkent ez a fajta teherforgalom.

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

Szükséges összeg: nettó 320.000.000. - 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, illetve az átmenő agglomerációs és a növekedő belső gépkocsiállomány 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. Korábbi években a komplex javítások elmaradtak, ezek megindítása 2019-ban szükségessé válik. (A lokális hibakezelés csak időleges megoldást jelent.)

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

Szükséges összeg: nettó 20.000.000.-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 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 400.000.-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 8.000.000.-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 200.000.-Ft

KÖZTERÜLETI ÓRÁK FENNTARTÁSA

A kerületben közterületen található tájékoztató időmérők működésének finanszírozása folyamatos.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó 400.000.-Ft

PLAKÁTOK, HIRDETŐBERENDEZÉSEK FENNTARTÁSA

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.

A hirdető berendezések folyamatos fenntartására 2013. évben 1.500.000.-Ft fedezet jutott, mely fedezet (a szerződés 2013. év végén került megkötésre) szerződés meghosszabbítással 2014. évre

is biztosította a fenntartási munkák ellátását, azaz a hirdető-berendezések fenntartását, a megrongálódott táblák felújítását, rendbetételét. A hirdető berendezések takarítása jelenleg a közfoglalkoztatottak alkalmazásával történik 2 hetente.

A hirdető berendezések folyamatos fenntartására, felújítására, rendbetételére 2015-ben nem volt fedezet, 2016-ban nettó 100.000 Ft. fedezetet sikerült erre elkülöníteni, melyből 1 db tábla felújítása történt meg, 2017-ben pedig a megemelt keretből mind a 48 db tábla felújítására lehetőség nyílt, 2018-ban egy csökkentett keret miatt csak a rongálások javítása lehetséges.

2019-ben szükségessé válik a megrongált, táblák helyreállítása.

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 mozgására, 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 11.000.000.-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 házsám-megállapítás szabályairól – előírt kötelező feladata. A lakosság részéről egyre nagyobb igény jelentkezik régi és új kutyatartással, személtelhelyezéssel kapcsolatos táblák elhelyezésére, karbantartására. Számos helyen szükségessé vált útbaigazító táblák és egyéb egyedi méretű táblák kihelyezése is.

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

Kötelező/Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó 8.000.000.-Ft

PARKFENNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS VÍZDÍJAK

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó 10.000.000.-Ft

SZÖKŐKUTAK VILLAMOS ENERGIA KIADÁSAI

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó 3.000.000.-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 UTCAFONTSZÉPÍTÉSI PROGRAM

A program célja, hogy Zugló Önkormányzata és a zuglói lakosok közösen hozzák rendbe, tegyék virágzóvá a lakóházukhoz tartozó előkertet, utcafrontot. A programban résztvevő lakosoknak, lakóközösségeknek az Önkormányzat térítésmentesen biztosítja az elültetendő cserjéket és virágpalántákat, valamint az ültetéshez szükséges eszközöket. A programban a lakók, lakóközösségek hathatós közreműködését kérjük az ültetés megvalósításakor és a fenntartás során. Két feladatrészből tevődik össze. Egyrészt a program előkészítése, bonyolítása szakértői tevékenység feladatrészből, másrészt a programhoz kapcsolódó áru-, eszköz-növénybeszerzésekből.

Az idei évben, az előzőekhez képest jelentősen megnövekedett a jelentkezők száma, jelenleg több mint 160 ültetési igény érkezett be, amelynek még a kétharmada megvalósításra vár.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó 15.000.000.-Ft

VI. INGATLANGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

A 2019. évben, az önkormányzati nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából származó várható bevétel - a 2018. évi tény adatokat alapul véve - bruttó 640 millió forint.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK

1104 Bérleményellenőrzés

Az üres ingatlanok (lakások és helyiségek együttesen) ellenőrzésére a 2018. évvel legalább megegyező mértékű erőforrást szükséges fordítani az illegális birtokbavétel, és a következményeképp bekövetkező vagyoni károk megelőzése és felderítése érdekében. A betervezett összeg körülbelül 3500 darab többlet ellenőrzést tesz lehetővé.

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

A 2019. évi terv megegyezik az előző évi összeggel.

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

33 Ingatlan gazdálkodási osztály általános költségei (értékbecslés)

Az értékbecslési szolgáltatások megnövekedett összegét az Önkormányzat 2018. év második félévben tapasztalt, jelentősnek mondható ingatlan értékesítési szándékainak végrehajtása, valamint a 26/2018. (IX. 21.) számú új Helyiségrendelet várható hatásai okozzák (a növekvő piaci kereslet miatt több értékbecslés szükséges).

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.

Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok kintlévőségeinek állapota

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.

2018 első felében további 1 behajtási referenssel bővült Jogi Csoport létszáma.

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 térülést 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 térülésekre. Ezekben az esetekben felszámolási eljárásokat próbálunk kezdeményezni, hogyha már térülésre 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 bérbevétel.

2019-évre körülbelül 100 ügyben tervezünk jogi eljárás kezdeményezését, és ehhez kapcsolódóan 15.000.000,- Ft eljárási költséggel számolunk 2019 évre.

A 2019. évben a Jogi Csoport már nem kezeli a lakáshátralékos ügyeket, mivel azok átadása 2017. évben megtörtént.

VII. INGATLANGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY – SZAKÉRTŐI CSOPORT

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Zuglói Zrt.) Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) Képviselő-testülete által elfogadott közszolgáltatási szerződés alapján látja el az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és a vagyon üzemeltetéséhez kapcsolódó egyes feladatokat.

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 2018. a kialakított új szervezeti struktúra szerint végzi feladatait hatékonyabb ellátása érdekében. A szervezeti átalakítás során a Szolgáltatás Támogatási Osztály megszüntetésre került, annak Szakértői Csoportja az Ingatlangazdálkodási Osztály szervezetéhez csatlakozott, de a Csoport önállóan, magasan képzett szakértő munkatársai révén a háttérből támogatja a főleg üzemeltetéshez, jogszabályi kötelezettségekhez kötődő közszolgáltatási feladatok ellátását.

1. Ingatlanüzemeltetés, fenntartás körben végzi az alábbi feladatokat:

- Közbeszerzések - beszerzések műszaki előkészítését, beszerzési folyamatok felügyeletét, kivitelezői kapcsolattartást
- Megbízás alapján különböző beruházási, felújítási projekteknél történő tervezői, előkészítési és bonyolítási feladatok ellátását.
- Tulajdonosi, kezelői hozzájárulást igénylő ügyek bonyolítását, ügyintézését
- Érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatok bonyolítását jogszabály által előírt időközönként
- Villámvédelmi felülvizsgálatok bonyolítását jogszabály által előírt időközönként
- Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtók, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezetők, biztonsági világítások, üzembentartói és szakellenőrzésének bonyolítását
- Liftek működésének biztonságtechnikai – jogszabály általi – felülvizsgálatát
- Nagyobb összegű és szakmailag bonyolultabb műszaki beavatkozások bonyolítását, ügyintézését
- Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvezés, intézkedés s feltárt hiányosságok megszüntetésére
- 100 %-ban Önkormányzati tulajdonú épületek, takarítása, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszainak tisztítása, csúszásmentesítése
- 100 %-ban Önkormányzati ingatlanokban rágcsáló- és rovarirtás
- 100 %-ban Önkormányzati tulajdonú ingatlanok lomtalanítása, törmelékelszállítás, zöldhulladék elszállítást
- Hatósági- és munkavédelmi kötelezettségek nyilvántartása, hiányosságok elhárításához szükséges munkák megrendelése, koordinálása (ANTSZ, TÜV, Katasztrófavédelem)
- Munkavédelmi kockázatelemzés-elkészítése a kezelt ingatlanok esetén
- 26 db intézményben 48 db kazán üzemeltetési, fűtői feladatainak ellátása
- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés

2. Beruházási, felújítási (részleges-, teljes felújítás) feladatkörben:

- Az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati döntések előkészítésében való részvétel
- Adatszolgáltatás az éves költségvetés, üzemeltetés, karbantartás, felújítás keretszámainak meghatározásához
- Adatszolgáltatás az önkormányzat által elhatározott beruházási feladatok előkészítésére

- Az épületállomány műszaki adatbázisának megteremtése, annak folyamatos karbantartása
- Az éves, közép- és hosszú távú felújítási és bontási címjegyzék megtervezése, döntésre előkészítése, a Polgármesteri Hivatallal együttműködve, amelyet a Polgármesteri Hivatal terjeszt a Képviselő-testület elé elfogadásra
- Beruházási rövid, közép- és hosszú távú koncepciók elkészítésben történő közreműködés, amelyet a Polgármesteri Hivatal terjeszt a Képviselő-testület elé elfogadásra
- Részt vesz az önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó fejlesztési beruházások pályázatainak, közbeszerzéseinek szakmai tartalmának elkészítésében
- Közreműködik a kerületfejlesztési koncepció megvalósításából adódó feladatok végrehajtásában
- A kerületi intézményhálózat műszaki állapotának figyelembevételével, valamint az intézmények vezetőivel való konzultáció alapján a Polgármesteri Hivatallal együttműködve előkészíti az éves felújítási terveket, összehangolja, és az érdekeltekkel egyeztet a Polgármesteri Hivatallal együttműködve, amelyet a Polgármesteri Hivatal terjeszt a Képviselő-testület elé elfogadásra
- Megrendeli és folyamatában ellenőrzi az egyes felújítási munkák tervezési, költségvetés előkészítési munkáit, közreműködik az építési engedélyezési eljárásban
- Eseti képviselő-testületi és átruházott hatáskörben bizottsági felhatalmazás alapján Közreműködik a szükséges közbeszerzési eljárások szakmai tartalmának előkészítésében és lebonyolításában
- Biztosítja a műszaki ellenőrzések folyamatosságát
- Elvégzi egyes munkák elszámolását
- Közreműködik használatbavételi eljárások lefolytatásában
- Közreműködik a garanciális ügyek intézésében
- Vezeti a szállítói számlákat, havonta egyeztet az önkormányzattal
- Szükség esetén javaslatot készít az előirányzat módosítására
- Közreműködik a vállalkozási szerződéstervezetek összeállításánál, nyilvántartja a megkötött szerződéseket, figyeli a pénzügyi ütemterv szerinti kifizetéseket
- Közreműködik a negyedéves, a féléves és az éves beszámoló elkészítésében, egyeztet a időszakokra vonatkozó teljesítési adatokat
- Elkészíti az általa lebonyolított beruházások üzembe helyezési okmányait, Kezeli az intézmények tervdokumentációit, és iratanyagait (lehetőség szerint digitálisan is)
- Adatszolgáltatást készít az ingatlanvagyon nyilvántartásához
- Épületek felújításának, rehabilitációjának, bontásának irányítása, bonyolítása (hatósági átvétel használatbavételi eljárás lebonyolítása, mérőórák le-felszerelése, hitelesítés, átadás-átvételi eljárások, felmérés/számlaigazolás) közművek be/kikötése
- Harmadik személy által az Önkormányzat tulajdonában végzett beruházások, felújítások műszaki ellenőrzése, teljesítésigazolás kiállítása (pl. Tao-s beruházások)

3. Ingatlanfelújítási beruházási feladatok:

- Megbízás alapján különböző beruházási, felújítási projekteknél történő tervezői, előkészítési és bonyolítási feladatok ellátása
- Ingatlan felmérések, felújítási szükséglet meghatározások, prioritások meghatározása, felújítási címjegyzék összeállítása
- Felújítási, ingatlangazdálkodási koncepció összeállítása, ezzel kapcsolatos cégszintű és önkormányzati egyeztetéseken való részvétel, szakmai érdekek képviselése
- A Zafir projekt keretében az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, felújítási szükséglet meghatározása, alaprajz készítése
- Éves és középtávú felújítási címjegyzékek összeállítása, kezelése

- Jóváhagyott éves felújítási címjegyzék feladatai végrehajtása a szükséges egyeztetésekkel, járulékos feladatokkal együtt
- Kivitelezés folyamatának ügyítéése, a szükséges egyéb járulékos feladatokkal együtt
- Műszaki átadás-átvételi eljárásokon közreműködés
- Garanciális eljárásokban való közreműködés

A Szakértői Csoport feladatléírásai alapján, a várható beavatkozási szükségletek prognosztizálása alapján a fedezet biztosítása érdekében súlypont eltolódás szüksége. Több fedezetet kell biztosítani a kémény, füstgázvezető felülvizsgálatokra, ellenőrzésekre, javításokra, valamint a Zafir projekt felmérésekre, illetve várhatóan a fertőtlenítés, takarítás feladataira is, melyek a „hajléktalan jogszabály” változás miatt lesznek szükségesek.

4. 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 2018. évi január 1-jétől kezelendő ingatlanok nagyságrendi adatai:

• 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépület	117 db
• lakás a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületekben	1 461 db
• lakás a társasházi tulajdonú lakóépületekben	1 213 db
• üres lakás	452 db
• helyiség	810 db
• üres helyiség	345 db
• összes intézmény telephely	50 db
• üres telek	94 db

VIII. KARBANTARTÁSI OSZTÁLY

Bevezető

Feladataikat két elkülönült irányba fejtik ki az ingatlanállomány üzemeltetése érdekében (intézményi részleg és lakás, helyiség részleg). Feladatuk közül elsődleges a gyors és hatékony intézkedés elindítása a hibabejelentésekre, továbbá képviselni, figyelemmel kísérni a megoldásra váró feladatokat. Célunk, hogy területi képviselők a képviselt ingatlanállományt teljeskörűen megismerve a felmerülő hibákat, üzemeltetési feladatokat naprakészen és hatékonyan orvosolják, vagy közvetítsék a saját Karbantartó Csoport felé megoldásra. Feladatuk egy-egy hibabejelentés végig követése a probléma teljes orvoslásáig a hibabejelentő folyamatos tájékoztatásával. Feladataik közé tartozik a lakások, helyiségek kiadás előtti műszaki felmérése, mely olyan információkat tartalmaz, amely alapján döntéseket lehet hozni az adott helyiség bérbeadásához, karbantartásának elvégzéséhez.

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) a 2018. évi költségvetési tervezéshez a jegyzői átirat és a polgármesteri irányelvek alapján került összeállításra.

Kiindulási alap a 2018. évre szóló költségvetést jelentősen befolyásoló és figyelembe vett jogszabályok és szabályzatok:

- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról
- 2017. évi C. törvény Magyarország 2017-2018. évi központi költségvetéséről
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről
- 2007. évi CXXXVII. törvény az általános forgalmi adóról (Áfa tv.)
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 1997. évi LXXX. törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről
- 2012. évi I. törvény a Munka Törvénykönyvéről (Mt)
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja)
- 2011. évi CXC. törvény a nemzeti köznevelésről (Nkt)
- Kerületi Érdekegyeztető Tanács megállapodása

Feladatok, feladatmutatók

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) az önkormányzat 2019. évi költségvetés tervezéséhez a javaslatát - azon belül a hatályos Közszolgáltatási és Támogatási szerződésekre tekintettel - a jegyzői átirat és a korábbi évek tevékenysége során felmerült műszaki tapasztalatokra építve készítette el:

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

A tervezet kiindulási alapja, a Képviselő-testület által elfogadott, 2018. évi költségvetés maradvány nélküli, eredeti előirányzat, mely módosításra került:

- a feladatokban bekövetkezett változások (növekedés, csökkenés);
- a jogszabályokban bekövetkezett változások;
- a hatályos szerződések;
- az intézményvezetők által tett javaslatok;
- lakásbérlők, bérlők által beküldött jelentős mennyiségű hibabejelentések elemzésének tapasztalatai;
 - a 2018 évben több alkalommal történt jelentős anyagáremelkedések és béremelkedések figyelembevétele;
 - a 2018 év végi megrendelések egy jelentős része 2019 évben fog teljesülni és a kifizetésük megtörténni;
 - 2018 évben a PH Polgármesteri Hivatal igénye szerinti többlettevékenységek elvégzéséhez 1 fő 8 órás munkaviszonyú státusz elengedhetetlenül szükséges; (240 000 Ft/hó + közterhei).
 - az Osztály és azon belül kivitelezést folytató Karbantartási Csoport működtetéséhez, fenntartásához szükséges eszközök, védőfelszerelések, anyagok szükséglete.

2. Dologi kiadások

Költségvetés tervezése a megküldött 2019 évre vonatkozó költségvetési táblázat kitöltésével történt:

Lakások, lakóépületek (telkek) üzemeltetése:

- **T: 110204:** záruk, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2018 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.
- **T: 110210:** lakások és épületek állagromlása miatt megnövekedett gyorsaszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2018 évi tapasztalatok és igények alapján terveztük.
- **T: 110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre.
- **T: 110213:** 30 db lakás karbantartását tervezte be a képviselő testületi határozat 2019 évre. Becsült költsége lakásokként és átlagnegyzetméterre történő kivetítése alapján mintegy 95 000 - 120 000 Ft/m² költséggel számoltunk, melyben benne van a karbantartás, közművek helyreállítása és a gépészet költsége. A lakásállomány egy része szoba-konyhás kialakítású melyekben folyamatosan utólagos WC kialakítására igény merül fel. Az eddigi gyakorlat szerint darálós WC kialakításával oldottuk meg a feladatot. Kiértékelve az eddig megvalósult megoldásokat, azt a tényt kellett megállapítanunk, hogy a bérlők nem képesek szakszerűen, a rendeltetésüknek megfelelően üzemeltetni a berendezéseket, amelyek rövid pár éves üzemelés után tönkre mennek. Ahol műszakilag lehetséges ki kell építeni a 110 mm-es leszálló vezeték, hogy stabil, rendszereket tudjunk kiépíteni. Az épületek elavult vízvezeték rendszerei miatt (ólomcső rendszerek) és az elektromos gerincvezetékek kihasználtsága (magnövekedett fogyasztás) miatt az

igények alapján terveztük. Költségvetés ismeretében látható, hogy nem lesz elég fedezet ennek a darabszámnak a karbantartására.

- **T: 110214:** Lakások elektromos mérőhelyeinek szabványosítása és visszakapcsoltatása, szerződések megkötése, mérőhelyek bekapcsolása mert jogszabály rendelkezik arról, hogy a kikapcsolt mérőhelyeknél a szolgáltatás visszaállításához szükséges a mérőhelyek szabványosítása.

- **T: 110215:** A PH Lakáshasznosítási Csoport és az Ingatlangazdálkodási Osztály igényeinek megfelelően eladásra vagy bérbeadásra kerülő lakások energiatanúsítványainak elkészíttetése, mely törvényi kötelezettség lakások birtokba adásához.

- **T: 110218:** Lakások lejáró hitelességű mellékvízmérőinek cseréje, illetve új mellékvízmérők kiépítése a bérlők rezsicsökkentése érdekében önként vállalt feladata az önkormányzatnak.

- **T: 110219:** az épületben lévő fűtési rendszerek, 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 tetőlecezés részleges cseréjére. Az esőcsatorna bádogozási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák. Ezen problémák megelőzése költséghatékonyan megvalósítható a tetőszerkezetek és a hozzátartozó bádogozások karbantartásával. Sok épületen jelenleg veszélyes hulladéknak minősülő palatető van, amely javítása vagy részleges cseréje nagyban növeli a költségeket.

- **T: 110225:** gázkazánok, gázboylerek parapetek, utáni eszközök, vezetékek időszakos felülvizsgálata, karbantartása, a lakástörvény szerinti kötelezettségünket ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék.

- **T: 110229:** légtechnikai rendszerek karbantartása minden olyan esetben, ahol az önkormányzat a tulajdonos;

- **T: 110235:** az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2018 évi tényeket, valamint a lakossági, városgazda bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt.

- **T: 110244:** az üvegezési feladatokat a 2018 évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük.

- **T: 110245:** vízszereleési munkálatokat egyedi elbírálások, igények, eseti szociális alapú igények, 2018 évi tények alapján terveztük. Az épületek közös wc-inek karbantartása nagy összeget igényel évről-évre, azonban a jelenlegi leszálló vezetékek nem képesek felváltani a használt helyiségeket. A lakáson belüli wc használatához 110 mm-es vezetékek kiépítése szükséges, egy-egy épületnél ez azt jelenti, hogy a függőleges leszálló vezetéket 5 szinten keresztül kell vezetni (4. emelettől alagsorig). Az épületek nagy részének vízvezeték hálózata ólomcső, amely egy hiba esetén sokszor nehezen toldható, javítható, így nem cserélhető egy rövid szakasz, és ki kell cserélni a lakás vagy épületrész egész vízvezeték hálózatát.

- **T: 110252:** biztosítással kapcsolatos karbantartások ügyintézése, lakásoknál, épületeknél kifizetett és karbantartások közötti különbség.

- **T: 110253:** épületen belüli fényforrások cseréje, karbantartása;
- **T: 110258:** eternit csőből van kialakítva a legtöbb épület csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökerek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás.
- **T: 110259:** Piros plombás gázórával rendelkező lakásokban és épületekben a gázszolgáltatás helyreállítása, a 2018 évi tapasztalatok és a beérkezett igények megnövekedett előfordulása miatt kell tervezni, ugyanis a lakások, helyiségek kiadásának feltétele.
- **T: 110260:** a legtöbb épület és lakás esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. Ezen tapasztalatok, valamint a 2018-évi tények alapján terveztük.
- **T: 1102:** a területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2018 évi tapasztalatok alapján.

Nem lakóingatlanok (helyiségek) üzemeltetése:

- **T: 120204:** záruk, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2018 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.
- **T: 120210:** a helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2018 évi tapasztalatok és igények alapján terveztük.
- **T: 120211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó nem lakóingatlanoknál.
- **T: 120213:** bérbeadásra tervezett helyiség karbantartását tervezzük 2019 évre melynek költsége célkeretként átlagnégyzetméterre kivetítve 35 000 Ft/m² költséggel számolhatunk, mely összeg tartalmazza a gépészeti és közműhelyreállítási munkálatokat is.
- **T: 120214:** Üzlethelyiségek elektromos mérőhelyeinek szabványosítása és visszakapcsoltatása, szerződések megkötése, mérőhelyek bekapcsolása, mert jogszabály rendelkezik a kikapcsolt mérőhelyeknél a szolgáltatás visszaállításához szükséges a mérőhelyek szabványosításáról.
- **T: 120215:** A PH Lakáshasznosítási Csoport és az Ingatlangazdálkodási Osztály igényeinek megfelelően eladásra vagy bérbeadásra kerülő lakások energiatanúsítványainak elkészítése jogszabályi előírással.
- **T: 120218:** Üzlethelyiségek lejáró hitelességű mellékvízmérőinek cseréje, illetve új mellékvízmérők kiépítése bérlők rezsicsökkentése érdekében önként vállalt feladata az önkormányzatnak.
- **T: 120219:** 2018 évi tapasztalatok alapján a helyiségek fűtési rendszereinek (szekunder) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük.

- **T: 120220:** Az épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van. Erre utalnak az egyszintes helyiségek beázásai. A beázások alkalmával nem csak a helyiség belső tereinek vakolata, festése, burkolata, álmennyezete károsodik, hanem a födém és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében magastetőknél sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Sok egyszintes helyiség lapostetővel fedett, melyek anyagai a jelenlegi környezeti hatások mellett gyorsan öregednek, és időszerű a legtöbb ilyen épület tetejének karbantartása. Az esőcsatorna bádогоzási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák. Ezen problémák megelőzése költséghatékonyan megvalósítható a tetőszerkezetek és a hozzátartozó bádогоzások karbantartásával. Sok épületen jelenleg veszélyes hulladéknak minősülő palatető van, amely javítása vagy részleges cseréje nagyban növeli a költségeket.

- **T: 120225:** 2018 évi tapasztalatok alapján az épületek, helyiségek fűtési rendszereinek (primer) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük.

- **T: 120229:** önkormányzati tulajdonú helyiségeknél a szellőző, klímák rendszerek kötelező karbantartására terveztünk.

- **T: 120235:** esetében a 2018 évi tényeket, valamint a lakossági, városgazda, bejelentések megnövekedett számát a zöldterületek elhanyagoltsága miatt legalább évente 2 alkalommal.

- **T: 120244:** A 2018 évi karbantartások során szerzett üvegezési munkálatok tapasztalat és igény alapján terveztük.

- **T: 120245:** vízszereleési munkákat a 2018 évi tényekre szorítkozva terveztük, valószínűleg 2019-ben is hasonló jelentős mennyiségű igények merülnek fel.

T: 120252: biztosítással kapcsolatos karbantartások ügyintézése, helyiségeknél kifizetett és karbantartások közötti különbség.

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

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

- **T: 120259:** Piros plombás gázórával rendelkező helyiségekben a gázszolgáltatás helyreállítása, a 2018 évi tapasztalatok és a beérkezett igények megnövekedett előfordulása miatt kell tervezni, ugyanis a helyiségek kiadásának feltétele.

- **T: 120260:** a legtöbb helyiség esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. Ezen tapasztalatok, valamint a 2018-évi tények alapján terveztük.

- **T: 1202:** a területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2018 évi tapasztalatok alapján.

Intézmények karbantartása:

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az elöregedett épületekben az elromló zárak visszatérő problémát okoznak, amelyek a gyermekek és értéktárgyak biztonságát is veszélyeztethetik. Ezen problémák javítása mindenképp kötelező feladatnak tekinthető. Az előző évek tapasztalatait figyelembe véve terveztünk.
- **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: 1313:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó intézményeknél.
- **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, pótlás: 10 intézményben a kerítések „kimászásbiztossá” tétele.
- **T: 1314:** Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés: ebben az évben az új klímaberendezések telepítése, valamint az elektromos eszközök számának jelentős növekedése miatt több intézményben is szükségessé vált, jövőre több várható, ezért növelt összeget terveztünk.
- **T: 1319:** Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vízlágyító, tágulási tartály, túlfolyó, légtelenítő berendezések, hőmérséklet szabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába: az elöregedett épületekben lévő közművezetékek és berendezések egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik
- **T: 1320:** Tetőszerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádogos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása: a beázásokat legtöbb esetben a lapos tető szigetelések magas tetők szerkezetének elöregedése, a bádogozások rossz állapota okozza, melyek részleges javítása karbantartási feladat. 2018.-as évhez képest 20%-os emelkedés várható.
- **T: 1325:** Gáz kazánok, gáz bojlerok, parapetek, olajtüzelésű radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolózárok, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszakos karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása: az elöregedett épületekben lévő gázüzemű készülékek többnyire egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. Az ideai tények alapján számoltunk. A tavalyi évhez hasonlóan 2019.-ben célszerű folytatni a kazánok és HMV termelők cseréjét, ezt a feladatot 4 intézménybe tervezzük.
- **T: 1329:** Légtechnikai, klíma berendezések, szellőző rendszerek tisztítása, karbantartása, javítása (3/2002(II.3) SzCsM-EüM és 54/2014(XII.5) BM rendelet) kötelező, ezen feladat elvégzése egy kivétellel az előző években elmaradt. Az elszívó rendszerek karbantartása nélkül különösen a bölcsődék főzőkonyhái működés képtelenné válhatnak.
- **T: 1330:** Konyhai zsírfogó karbantartása, tisztítása: az előző években nem mindenhol valósult meg, ezért növekedést terveztünk.
- **T: 1332:** Udvari medencék javítása, karbantartása, felülvizsgálata, kötelező vízminőség vizsgálat ellenőrzése: az intézményi medencék állapotát és a beküldött igényeket figyelembe

véve, a medencék karbantartására, igény szerinti megszüntetésére 2019-re jelentős összegre lesz szükségünk.

- **T: 1333:** Műfüves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása; a gyermekek biztonsága, valamint az elmaradás esetén várható amortizáció elkerülése érdekében.

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

- **T: 1341:** Villamos készülékek, kézi szerszámok szigetelés és biztonsági felülvizsgálata - szükség szerint, saját tervezéssel, részben saját kivitelezéssel.

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

- **T: 1345:** Vízszerelési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje - amennyiben Zrt. hatásköre); intézmények esetében akkor, amennyiben az intézményben nincs karbantartó személyzet: az előregedett épületekben lévő szerelvények többnyire egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. A vizesblokkok karbantartására, szakhatósági ellenőrzések után cserékkel kapcsolatos kötelezés várható. (ANTSZ, NEBIH)

- **T: 1348:** Játsszótéri eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, javítása; tanúsítványaiban feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartás: a 2018. évről elmaradt feladatok teljesítése. Az intézményekben lévő játszóeszközök jelentős részének 2019.-ben jár le a szakhatósági minősítése, ennek hiányában az eszköz nem használható.

- **T: 1351:** Homokozók, ugróödrök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása: kötelező feladat, az idei 16 intézményi homok csere és fertőtlenítés alapján 2019.-ben is hasonló nagyságrenddel terveztük.

- **T: 1352:** Biztosítással kapcsolatos bejelentések, ügyintézés

- **T: 1353:** Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által): az idei év alapján terveztünk, indokolt a korszerű világítástechnika cseréjének elindítása, mely jelentős megtakarítást is hozhat. 2019.-re négy intézmény világításának a korszerűsítését tervezzük.

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

IX. ZUGLÓI ZRT. 2019. 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 képviseletük 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 képviseletet Osztályunk látja el.

Osztályunk a mai nappal 224 társasházat kezel. Ezen a portfólióban a 264 lakásos Hungária körüti házától a madárhegyi 3 lakásos lakóparkig eltérő nagyságú és építésű ingatlan található, sok mindenben különböző igényű tulajdonosi közösségekkel.

Tevékenységünket jelen pillanatban 23 fő állású munkatárssal végezzük.

Megállapítható, hogy a létszámbővüléssel együtt a kezelésünk alatt álló portfólió is folyamatosan bővült. Kijelenthető az is, 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.

2019. 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.

Változatlanul hangsúlyozzuk, hogy A marketing –mix keretén belül a jövőben még inkább fontosnak tartjuk a helyi médiumokban való rendszeres megjelenést, társasházi ügyekben állandó (rovatszerű) szak- tanácsadást.

Új típusú és bővített ügyfélfogadási rend bevezetésén túl munkatársaink a nagyobb albetétszámú 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 2019-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 könyvelői munkacsoportnál 9 hónapja folyamatosan fennálló munkaerőhiány rendkívüli mértékben hátráltatja. Sajnálatos, hogy 2018 évben megemelt könyvelői bérek is jelentősen alatta maradnak a piacon átlagosnak mutató béreknél, így munkatársak felvétele szinte reménytelennek látszik.

Összefoglalva:

Osztályunknak a piacon elfoglalt helyének, bevételi részesedésének megtartása, esetleges növelése két alapvető és több apróbb tényezőtől függ:

1.) A 20%-nál nagyobb önkormányzati tulajdonrészrel bíró társasházak esetében az ingatlan kezelésének a Zuglói Zrt. részéről történő átvételének lehetősége

2.) Könyvelő munkatársak bérének fejlesztése

- A Zuglói Önkormányzat hivatalos lapjában való rendszeres szakmai tanácsadási és üzletszerzési célú megjelenés.
- Az önkormányzati tulajdonrész után fizetendő közös költségek hátralékának kiegyenlítésével és precíz hivatali ügykezelés.
- Az újonnan társasházzá alapításra kerülő önkormányzati lakóingatlanok alakuló közgyűlésének osztályunk részéről történő lebonyolítása.

X. KÖZFOGLALKOZTATÁS

2019. évre megváltoztak a közfoglalkoztatás feltételei a központi költségvetési szigorításoknak köszönhetően. Az új, induló programok keretszámait Budapesten jelentősen csökkentették.

A közfoglalkoztatottak a Zuglói Zrt. Városüzemeltetési Osztályának alárendeltségében látják el a meghatározott feladataikat.

Kiemelt figyelmet fordítottunk az idén is a parlagfű mentesítésre, melyet a Kormányhivatal által kijelölt időpontokban végzünk el. Minden egyes alkalommal jelentési kötelezettségünk van amit képi anyaggal illetve címekkel ellátott táblázattal dokumentáltunk. A fertőzött területek azonosítását részben az utcai takarítók, részben lakossági bejelentés alapján, részben a kerületgondnokok által kapott információk alapján végezzük.

A Zuglói Zrt. folyamatosan ellátja a közfoglalkoztatással kapcsolatosan vállalt feladatait.

Az elmúlt években a központi közszolgáltatási keret jelentősen szűkült, ennek következményeként jelentősen csökkent a közfoglalkoztatottak létszáma is.

A közfoglalkoztatás költségtervezésénél a jelenlegi létszámmal és 20%-os önrésszel számoltunk. A létszám és a közfoglalkoztatásra elkülönített önrész kalkulációjánál figyelembe vettük a várható minimálbéremelés következményeként létrejövő munkaerő piaci változásokat, valamint a közfoglalkoztatási bérek lehetséges emelését és az azzal járó költségnövekedést.

Budapest, 2019. február 11.

Baracska 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	2 577 531	0	2 661 185
2.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	2 577 531	0	2 661 185
4.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
5.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6.	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03+04)	0	0	0
7.	III. EGYÉB BEVÉTELEK	945 500	0	920 469
8.	Ebből: visszairt értékvesztés	10 000	0	3 000
9.	05. Anyagköltség	99 000	0	104 000
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	176 000	0	186 000
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	25 000	0	25 800
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	506	0	510
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 250 700	0	2 282 700
14.	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	2 551 206	0	2 599 010
15.	10. Bérköltség	559 000	0	567 900
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 500	0	54 500
17.	12. Bérjárulékok	136 500	0	137 200
18.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	750 000	0	759 600
19.	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	30 000	0	27 500
20.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	166 000	0	168 000
21.	Ebből: értékvesztés	0	0	0
22.	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	25 825	0	27 544

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	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.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	100	0	100
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 értékesítése	0	0	0
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
42.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43.	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	1 500	0	1 500
44.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 400	0	-1 400
45.	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 425	0	26 144
46.	X. Adófizetési kötelezettség	3 600	0	6 447
47.	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	20 825	0	19 697

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE	nettó2019	bruttó2019
MEGNEVEZÉS	ADATOK FT	ADATOK FT
KÖZSZOLGÁLTATÁS	2 519 685 040	3 200 000 001
VÁROSÜZEMELTETÉS	1 713 000 000	2 175 510 000
<i>Parkfenntartás</i>	<i>1 145 000 000</i>	<i>1 454 150 000</i>
<i>Út és Járda Fenntartás</i>	<i>500 000 000</i>	<i>635 000 000</i>
<i>Városgazdálkodás</i>	<i>68 000 000</i>	<i>86 360 000</i>
KÖZFOGLALKOZTATÁS	6 685 040	8 490 001
KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS	800 000 000	1 016 000 000
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>316 100 000</i>	<i>401 447 000</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>155 800 000</i>	<i>197 866 000</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>197 600 000</i>	<i>250 952 000</i>
<i>EGYÉB - Általános költségek</i>	<i>130 500 000</i>	<i>165 735 000</i>
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	120 000 000	152 400 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	20 000 000	25 400 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0	0
BONYOLÍTÁSI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS	0	0
TÁMOGATÁSI BEVÉTEL (MŰKÖDÉSI)	900 000 000	900 000 000
MUNKAÜGYI KÖZPONT - KÖZFOGLALKOZTATÁSI TÁMOGATÁS	17 469 373	17 469 373
ÉRTÉKVESZTÉS VIISZAÍRÁSA	3 000 000	3 000 000
EGYÉB BEVÉTELEK	1 500 000	1 905 000
ÖSSZESEN	3 581 654 413	4 300 174 374

RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE	nettó2019	bruttó2019
MEGNEVEZÉS	ADATOK FT	ADATOK FT
KÖZSZOLGÁLTATÁS	2 519 685 040	3 200 000 001
VÁROSÜZEMELTETÉS	1 713 000 000	2 175 510 000
<i>Parkfenntartás</i>	<i>1 145 000 000</i>	<i>1 454 150 000</i>
<i>Út és Járda Fenntartás</i>	<i>500 000 000</i>	<i>635 000 000</i>
<i>Városgazdálkodás</i>	<i>68 000 000</i>	<i>86 360 000</i>
KÖZFOGLALKOZTATÁS	6 685 040	8 490 001
KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS	800 000 000	1 016 000 000
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>316 100 000</i>	<i>401 447 000</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>155 800 000</i>	<i>197 866 000</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>197 600 000</i>	<i>250 952 000</i>
<i>EGYÉB - Általános költségek</i>	<i>130 500 000</i>	<i>165 735 000</i>
TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS (közszolgáltatási költségek arányában)	900 000 000	900 000 000
<i>PARKFENNTARTÁS</i>	<i>408 979 687</i>	<i>408 979 687</i>
<i>ÚT-, ÉS JÁRDAFENNTARTÁS</i>	<i>178 593 750</i>	<i>178 593 750</i>
<i>VÁROSGAZDÁLKODÁS</i>	<i>24 288 750</i>	<i>24 288 750</i>
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>112 906 969</i>	<i>112 906 969</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>55 649 812</i>	<i>55 649 812</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>70 580 250</i>	<i>70 580 250</i>
<i>Egyéb karbantartási/üzemeltetési - költségek</i>	<i>46 612 969</i>	<i>46 612 969</i>
<i>KÖZFOGLALKOZTATÁS - bérönerőköltség</i>	<i>2 387 813</i>	<i>2 387 813</i>
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	105 000 000	133 350 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	4 000 000	5 080 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0	0
MUNKAÜGYI KÖZPONT TÁMOGATÁSBÓL - KÖZFOGLALKOZTATÁSI KÖLTSÉGEK	12 469 373	12 469 373
EGYÉB KÖLTSÉGEK	1 000 000	1 270 000
ÖSSZESEN	3 554 623 786	4 264 638 747

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

KÖZSZOLGÁLTATÁS ÉS TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS

		Szakfeladat	2019. ÉV kölségvetés	2019. ÉV kölségvetés	
			Nettó összeg	Bruttó összeg	
KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	Városüzemeltetés	Parkfenntartás	1 145 000 000 Ft	1 454 150 000 Ft	
		Út- járda fenntartás	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft	
		Városgazdálkodás	68 000 000 Ft	86 360 000 Ft	
		Városüzemeltetés összesen:	1 713 000 000 Ft	2 175 510 000 Ft	
		Közfoglalkoztatási bér önerő költsége	6 685 040 Ft	8 490 001 Ft	
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	316 100 000 Ft	401 447 000 Ft	
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	155 800 000 Ft	197 866 000 Ft	
		Intézmények karbantartása	197 600 000 Ft	250 952 000 Ft	
		Egyéb Általános költségek (Ingatlanhoz közvetlenül nem köthető)	130 500 000 Ft	165 735 000 Ft	
		Karbantartás, üzemeltetés összesen:	800 000 000 Ft	1 016 000 000 Ft	
	KÖZSZOLGÁLTATÁS ÖSSZESEN:			2 519 685 040 Ft	3 200 000 001 Ft
	TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS		TÁMOGATÁSI IGÉNY	900 000 000 Ft	900 000 000 Ft
		TÁMOGATÁS ÖSSZESEN:		900 000 000 Ft	900 000 000 Ft
			ÖSSZESEN:	3 419 685 040 Ft	4 100 000 001 Ft

