

7. melléklet a 123-766//2025. előterjesztéshez

MÓDOSÍTOTT ÜZLETI TERV

2025.

**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2025. október 30-án



Dr. Jankura Tamás
vezérigazgató

Tartalom

I.	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK.....	3
1.	Az üzleti terv célja	3
2.	A vállalkozás azonosító adatai	3
3.	A Tulajdonos megnevezése és adatai	3
4.	A részvénytársaság alapítási ideje, jellege, működési köre.....	3
5.	Vállalkozás egyéb adatai.....	3
II.	TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE, JOGI, SZERZŐDÉSES KÖRNYEZETE.....	4
III.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	5
IV.	PREMISSZÁK, ELŐZMÉNYEK	6
1.	Szervezeti átalakítás.....	8
2.	Költségek csökkentése.....	9
3.	Tervezett informatikai fejlesztések, digitalizáció.....	10
VI.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	10
VII.	2025. ÉVI BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK.....	12
1.	Bevételek	12
2.	Ráfordítások.....	12
1.	Városüzemeltetési feladatok (részletes költségterv az 2. sz. függelékben).....	15
1.1.	Műszaki Igazgatóság	15
1.2.	Kerületgondnoksági csoport, valamint a városüzemeltetési feladatok egyéb saját erőforrással ellátott feladatai.....	32
2.	Karbantartás/üzemeltetés (részletes költségterv az 3. és 4. sz. függelékben)	33
2.1.	Karbantartási Osztály	33
2.2.	Ingatlanhasznosítási Osztály	49
2.3.	Bérbeadás és Közüzem csoport	53
3.	Jogi és iratkezelési Osztály	53
IX.	MEGVALÓSÍTÁSI KERETSZERZŐDÉS	54
X.	EGYÉB, SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA.....	56
	FÜGGELÉKEK	58
1. sz. függelék:	Városüzemeltetési felhalmozási céltámogatás eszközbeszerzésekhez	58
2. sz. függelék:	Városüzemeltetési feladatok.....	59
3. sz. függelék:	Társaság működéséhez kapcsolódó felhalmozás feladatok keretei	60
4. sz. függelék:	Karbantartás és üzemeltetés	61
5. sz. függelék:	Ingatlanüzemeltetési feladatok	62
6. sz. függelék:	Közzolgáltatási és támogatási keretösszegek.....	66

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. Az üzleti terv célja

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

2. A vállalkozás azonosító adatai

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

3. A Tulajdonos megnevezése és adatai

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

4. A részvénytársaság alapítási ideje, jellege, működési köre

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

5. Vállalkozás egyéb adatai

Tervezett foglalkoztatotti létszám közfoglalkoztatottak nélkül:	eredeti 195 fő, módosított 220 fő
Felügyelő Bizottság tagjainak száma:	6 fő
Számlavezető bankok adatai:	
MBH Bank Zrt	10102093-05220703-00000005

Elérhetőségek

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

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

II. TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE, JOGI, SZERZŐDÉSES KÖRNYEZETE

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

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

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

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

Társaság elsősorban önkormányzati feladatokat lát el. Saját tevékenysége 2016.06.01-től a tulajdonos Önkormányzat, Képviselő-testületének döntése alapján, a saját tulajdonú ingatlanai bérbeadásán túl, kibővült a 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 főtevékenységeket végzi:

- Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célját szolgáló helyiségekre vonatkozóan a bérbeadói kötelezettségek és nyilvántartási feladatok ellátása.
- A bérbe adott, nem lakás célját szolgáló helyiségek bérleti díjainak beszedése, behajtása.
- Önkormányzati tulajdonú nem lakás célját szolgáló helyiségek elidegenítésének bonyolítása, előkészítése.
- Lakás és nem lakás célját szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében bérleményellenőrzési, valamint a nem lakáscélú ingatlanok esetében követeléskezelési feladatok ellátása.
- Önkormányzati tulajdonú albetétek közös képvisellete.

- Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások, nem lakáscélú ingatlanok, közterületek, teljes és részleges felújításának bonyolítása eseti megbízás esetén.
- Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások, nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése, karbantartása.
- A kerületi részben önálló intézmények műszaki kezelési feladatának ellátása.
- A kerületi részben önálló intézmények felújítási munkáinak bonyolítása eseti megbízás esetén.
- Társasházak panel-program és egyéb pályázattal kapcsolatos munkák bonyolítása.
- Városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátása.
- Közfoglalkoztatás lebonyolítása.
- Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása.
- Társasházak kezelése, közös képviselő ellátása.

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

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

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a 2020. február 27-én keletkezett 123-103/2020 számú előterjesztés alapján a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt-t kérte fel a Zugló Információs és Médiaszoport Kft. megalapítására, amelyet az Önkormányzat print és online platformokon kommunikációs, tartalom-előállítási és publikálási feladatok elvégzésével, valamint médiaszolgáltatásokkal, közvélemény-kutatásokkal kapcsolatos feladatokkal bízott meg. A Képviselő-testület a 212/2025. (VI. 26) önkormányzati határozatával arról döntött, hogy az Önkormányzat 27.569.000 Ft saját tőke értéken megvásárolja a Zugló Információs és Médiaszoport Korlátolt Felelősségű Társaság 100 % mértékű üzletrészt a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól.

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

III. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

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

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

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

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

Az önálló szervezeti egység vezetői (vezérigazgató-helyettes, igazgatók, osztályvezetők) 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:

- belső ellenőr,
- vezérigazgatói közvetlen munkatársak (tanácsadók),
- vezérigazgatói titkárság vezető,
- vezérigazgatói asszisztens
- vezérigazgató-helyettes,
- igazgatók

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

A Társaság képviseletére a vezérigazgató önállóan jogosult.

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

IV. PREMISSZÁK, ELŐZMÉNYEK

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

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

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

Az eredeti üzleti tervet 2025. március 12-én fogadta el a Képviselő-testület amelyben mindösszesen 5.855.523.000 Ft közszolgáltatási keret összeget hagyott jóvá a Gazdasági Társaság részére, mely 191.547.000 Ft-tal kevesebb mint a 2024. évi keretösszeg.

Az önkormányzat költségvetési rendeletében jóváhagyott költségvetési keretek biztosítják azon feladatok pénzügyi fedezetét, melyeket részben a Társaság végez el az Önkormányzat részére a megvalósítási keretszerződés keretében. Az ezekhez kapcsolódó eseti megállapodások megkötése folyamatosan történik, de ezen szerződések pontos éves nagyságrendje nem ismert, ezzel kapcsolatban az eredeti terv csak egy becsült összeget tartalmazott. Továbbá az előző évről is vannak áthúzódó feladatok, melyek tényleges megvalósítása 2025. évben történik csak meg.

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

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

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

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

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

- Telephely fejlesztés

A jelenlegi telephely (Limanova tér 25.), a létszámbővítés miatt mind infrastruktúrában, mind kialakításban szűkös lehet, ennek fejlesztésére az egyes tevékenységek beszerzése miatt válhat szükségessé. A teljes társasházkezelő osztály terveink szerint a korábban felújított, ám berendezés nélküli szárnyba költözik, az irattár teljesen átalakul, melyhez konténerek vásárlását tartjuk a legmegfelelőbbnek. Az új gépek berendezések tárolására, napi karbantartására épületfejlesztés látszik megfelelően, ami praktikus garázst, vagy fedett beállót jelent. Ezen kívül a már korábban is tervezett tételek a következők:

- udvari víz főnyomócső cseréje o szennyvíz gerinccsatornacseréje
- udvar útburkolatának aszfaltozásának munkái
- III. épület palatetőjének cseréje/javítása
- V. épület felújítás: lépcsőház felújítás; nyílászáró cserék

- Új telephely kialakítás

A Tengerszem utca és Kacsóh Pongrác út által közre zárt terület Szuglói körvasút sori végénél (Király dombtól a vasútig) jelenleg is részben átmeneti tárolásra van

kialakítva egy kisebb közre zárt területen. Itt a jelenlegi hulladékgazdálkodási szabályoknak megfelelő, éven belüli tárolásra és kezelésre alkalmas, részben komposztálási kapacitást kiépítve, körülfalt telephelyet szeretnénk kialakítani, melyet haszonkölcsönbe vennénk a tulajdonostól. Ehhez támogatás, és döntés szükséges. A kialakítással a terület rendezése meg tud valósulni, az illegális személtlerakás megszűnik.

- Ingatlanfejlesztés megindítása

A Társaság már 2023-ban tervezte a Gizella úti telek értékesítését, illetve az ebből származó bevétel beruházásokra történő felhasználását, de a tulajdonosi igény változásával inkább hasonló értékű, de kisebb értékű ingatlanok cseréjét irányozzuk elő későbbi fejlesztésekhez a tulajdonossal. A fejlesztések külső forrás bevonását teszik majd szükségessé, amihez tulajdonosi döntés, és garancianyújtás válhat szükségessé, azonban önkormányzattól külön forrással ennél a tevékenységnél nem számolunk. Évek múltával a vagyonkezelő társaság a fejlesztések megvalósításával a szomszéd kerületekhez hasonlóan új lakásokat és helyiségeket lenne képes teremteni.

- Pétervárad u. 11-17. alatti központi irodaépület kapcsán tervezett fejlesztések:

- fűtési hálózat négy részre bontása (szakaszolás és hőmennyiség mérők beépítése)
- erősáramú és gyengeáramú rendszerek felújítása
- Pétervárad-Limanova adatátvitel felújítása
- pincei csővezetékek azbesztszigetelés cseréje
- homlokzati nyílászárók cseréje (64 db)
- belső kert átépítés
- tűzivíz hálózat felújítása
- tűzlépcső építése tervezéssel

V. HATÉKONYSÁGNÖVELEŐ, ILLETVE KÖLTSÉGCSÖKKENTŐ INTÉZKEDÉSEK

1. Szervezeti átalakítás

A „nagy-zöld” és „nagy-út” szerződés kifutása és megszűnése lehetőséget adott egy teljesen új stratégia és struktúra kidolgozására, melynek érdekében a belső folyamatokat és a vállalat felépítését racionalizálni kell. Az év során jelentős saját fizikai állomány bővüléssel számolunk, és ezzel párhuzamosan az adminisztrációt is átcsoportosítjuk, egyes területeken csökkentjük is. A könyvelés beszerzése, és kötelező közszolgáltatások és egyéb feladatok éles elválasztása okán új gazdasági igazgatóság felállítása szükséges, ami a korábbi igazgatói poszt visszaállítását jelenti. Ettől a tulajdonos felé történő kimutatások pontosságának javulását, és a könyvelés/számlázás felgyorsulását várjuk. A műszaki igazgatóság felállításától, a műszak (karbantartás), a zöldfelület kezelés és a fejlesztési terület jobb összehangolását és a szinergiák jobb kihasználását várjuk. A belső erőforrások jobb kihasználásával a külső alvállalkozók számát is csökkentjük. A jogi és beszerzési igazgatóság felállításával a beszerzéseket központosítjuk, amivel az egyes területeken lévő anomáliák eltűnnek. Számítunk arra, hogy a lakások kezelése és a hátralékkezelése egy kézben a korábbi gyakorlatnak megfelelően a

vállalatnál kap helyet, és ezzel párhuzamosan a hivatalnál az igazgatási és döntési funkciók maradnak csak, ezért az igazgatóság ennek kezelésére is felkészült lesz. Az ingatlanhasznosítási terület újjáépítésétől a helyiség kiadások felgyorsítását várjuk, első feladatuk a feltételrendszer kidolgozása, és a döntéshozók elé juttatása lesz. A bérleményellenőrzés átszervezésével a korábbi gyakorlattól pozitív irányba fogunk tudni eltérni, a törvényi kötelezettségünknek eleget fogunk tudni tenni. A vállalkozási tevékenységeink működtetése, mint a társasházkezelés, valamint a leányvállalatokkal történő együttműködés a vállalatunk háttértámogatásával közös területet kap önálló igazgatóságként.

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

Létszám

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

2. Költségek csökkentése

A Társaság folyamatosan vizsgálja a költségcsökkentési lehetőségeket is, így pl. adott eszközöket béreljen vagy megvásároljon. Az energia költségek csökkentése kiemelt cél, ennek érdekében a már korábban meghozott intézkedéseket folytatjuk. Környezetvédelmi és gazdasági szempontból is igyekszik a papírköltségét csökkenteni, a már használatban lévő DMSOne rendszert az igazgatóságokon kötelező egykapus kommunikációként fogjuk használni.

A Képviselő-testület 194/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatával döntött a Társaság részére a Forrás integrált ügyviteli rendszer alap és kiegészítő moduljainak beszerzéséről, melyre a forrást a Társaság 2025. évi költségvetési kereteinek terhére, annak belső átcsoportosításával biztosította. Az új integrált ügyviteli rendszer várhatóan nem csak tovább csökkenti a papírfelhasználásunkat és az ezzel összefüggő adminisztrációs terheinket, hanem a transzparenciát is növeli a tulajdonos irányába. Felülvizsgáljuk és kifuttatjuk egyes kapott havidíjas szolgáltatásainkat, a szükségteleneket, vagy amiket saját erőforrással is el tudunk végezni, felmondjuk.

Közüzemi intézkedések

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

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

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

Limanova tér 25.

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

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

3. Tervezett informatikai fejlesztések, digitalizáció

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

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

VI. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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

A megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódó eseti megállapodásokban rögzített feladatokhoz is az Önkormányzat biztosítja a pénzügyi forrásokat a költségvetési rendeletben jóváhagyott előirányzatok terhére (7. és 8. mellékletek).

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

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

Kockázati tényezőként említjük meg, hogy a 2025. évre meghatározott keretösszeg lényegesen kevesebb a Társaság által jelzett és igényelt összegnél, melyek negatívan befolyásolhatják a feladatok ellátását. A költségvetési igény Társaság általi meghatározását követően (2024. november) több, jelentős költséggel járó feladatot kapott a Társaság (pl. zöldfelület karbantartási és közterület takarítási feladatok idegen ingatlanon), vagy a „Budapest Főváros Közgyűlésének 48/1994. (VIII. 1.) sz. önkormányzati rendelete a főváros köztisztaságáról” tulajdonosok általi be nem tartásából adódó tételek, melyek képviselői, vagy kabinetből származó igényként már többlet forrást igényelnek.

Szintén finanszírozási kockázatot jelent azon munkák 2025. évben történő elszámolása és lezárása, amiket még 2024-ben vagy korábbi években rendelt az előző kabinet, és a megkötött szerződéseknél túlköltséget jelent.

Szintén finanszírozási kockázatot jelent a Társaság által tárgyévben megkötött szerződéseinek tárgyévét követő évre áthúzódó kiadásai, melyre az önkormányzat a maradvány terhére nem biztosított pótfedezetet, és így ezek a kiadások az adott tárgyévi rendelkezésre álló kereteket csökkentették. Ezzel azonban az új beszerzések, közbeszerzések kiírására és a keretszerződések megkötésére már nem áll rendelkezésre megfelelő összegű fedezet. Ez a helyzet áthidalható a Képviselő-testület tárgyévét követő évre szóló kötelezettségvállalásokról szóló döntéshozatalaival.

Kockázatok kezelése

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

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

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

A társasházkezelés területén a piaci verseny növekedése tapasztalható, de megindult egy racionalizálási folyamat is a szakmai kritériumok kötelezővé tétele miatt. A költségek növekedése miatt szükséges a díjak jelentősebb növelése, melynek eredményeképpen kockázatot jelent a társaság számára a megbízások számának esetleges csökkenése. Ennek

elkerülése érdekében a Társaság igyekszik mindig a lehető legmagasabb színvonalú szolgáltatást nyújtani, illetve a költségeit alacsonyan tartani. Megfelelő béremeléssel szakmailag képzettebb, ezáltal a munkát jobban ellátó kollégák felvételére koncentrálnak.

Az elfogadott eredeti Üzleti Terv mellékletei helyett a módosított Üzleti Terv függelékei mutatják be részletesen az egyes feladatokhoz (T-kódokhoz) tartozó költségvetési kereteket.

VII. 2025. ÉVI BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK

1. Bevételek

A Társaság nettó árbevétele túlnyomóan a tulajdonos Önkormányzattól származik, míg kisebb részt jelent az egyéb tevékenységeiből befolyó bevétel: társasházkezelés, ingatlan bérbeadás, illetve eseti megállapodások díjai.

Az Önkormányzattal kötött két féle szerződés alapján az árbevétel:

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

Egyéb bevételek között szerepel a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódó tárgyévi működési és felhalmozási támogatás összege.

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

Az egyes tevékenységek beszerzésével a feladat ellátásához szükséges volt megfelelő géppark kialakítása. Az 1. sz. függelékben összefoglalóan bemutatásra kerülnek a városüzemeltetési felhalmozási eszközbeszerzés céltámogatásának változásai (a módosításokat színesen jelöltük).

A 3. sz. függelék a Társaság működéséhez kapcsolódó önkormányzati felhalmozási célú támogatásból finanszírozott egyéb beszerzéseit mutatja be.

2. Ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság esetében a legnagyobb költségelem még mindig az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke lesz, mely a közszolgáltatási és a megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódik. Ezt a következő években újabb feladatok saját munkavállalóval történő ellátásával (faápolás, növényvédelem, zöldhulladék kezelés, saját és kezelt házak takarítása és gondnoki feladatai, gyorsszolgálat, szakipari javítási feladatok, stb.) tovább szándékozunk csökkenteni. Jelentősebb kiadást jelentenek az anyagköltségek között az energia/közmű költségek (gáz, villany), de jelentős tételt képviselnek a saját épületek fenntartási anyagköltségei, a nyomtatvány

és irodaszerek is; az igénybe vett szolgáltatásoknál a számítástechnikai szolgáltatások (IT szoftverek bérleti díjai), az épület karbantartás, a vagyonvédelmi és egyéb (könyvvizsgáló, jogi, eszközbérlet, stb.) szolgáltatások.

Az egyéb szolgáltatások között jelenne meg többek között a bank és biztosítási költségek, illetve a különböző kötelezően fizetendő hatósági díjak.

Üzemeltetés

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

A felmerülő ad-hoc karbantartási feladatok elvégzésén túl nagyon fontos elvégezni a tervezett nagy karbantartásokat is. 2020-2021-ben és 2022 év elején elkezdjük az épület elektromos hálózatának optimalizálását, valamint az irodai korszerűsítéseket is, melyek a 2025. évben befejeződnek. A 2025-es évben a Zuglói Zrt. továbbra is igyekszik mindent elkövetni annak érdekében, hogy az emelkedő árak mellett a költségeinek növekedését mérsékelje. Ennek fontos eleme a fűtési rendszer szétválasztása és a külön mérhetőség kialakítása, amit idén tervezünk megvalósítani.

Személyi jellegű ráfordítások

A bérek és azok járulékai a közszolgáltatási szerződés (ellentételezés és támogatás), illetve a Társaság saját tevékenységéhez (társasházkezelés) kapcsolódnak, ebből kizárólag a közszolgáltatási szerződés szerinti feladatellátáshoz kapcsolódó személyi jellegű kiadások kerülnek működési támogatás terhére finanszírozásra.

A Társaság, valamint a vezérigazgató között hatályos munkaszerződés 3.2. pontja, illetve az érvényes Javadalmazási szabályzat 2.2 pontja alapján a vezérigazgatót az alapbére mellett teljesítménybér is megilleti. A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója számára a teljesítmény-követelmények kitűzéséről a Képviselő-testület a 239/2025. (VII. 14.) önkormányzati határozatában döntött.

Létszám és bérigazgatási

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

A Zuglói Zrt. a juttatások 2025. évi tervezésekor az elmúlt évekhez hasonlóan változatlan bruttó 339.000 Ft összegű cafeteriaval tervezett, mely 2025. július 1-vel időarányosan 394.500 Ft-ra emelkedett, illetve arra törekedett, hogy megfelelő fedezettel rendelkezzen az év közben várható egyéb bér-, és anyagjellegű kiadásokra is.

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

Fontos szempontnak tartjuk a munkaerő megtartása és a motiváció növelése érdekében, hogy munkatársaink számára, a feladatokkal összefüggésben, továbbra is biztosítani kívánjuk a továbbképzés és továbbtanulás lehetőségét. Ennek költségei is figyelembevételre kerültek.

Emberi erőforrás ellátottság

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

A társaság feladatainak ellátásához szükséges a megfelelő szakemberállomány biztosítása és ezzel összefüggésben a számunkra kedvezőtlen munkaerőpiaci helyzet kezelése.

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

Az alacsony bérszínvonal miatt jelentős, 15%-os bérfejlesztéssel számoltunk 2025-ben.

Ahhoz, hogy a 2025. évben a bővülő feladatellátáshoz szükséges szakemberállományt biztosítani tudjuk, sőt minőségi javulást tudjunk elérni, egyrészt a kulcspozíciókat betöltő munkatársaink megtartására, másrészt átgondolt szervezeti változtatásokra, illetve a kilépők helyére új, képzett munkatársak felvételére van szükség, ami további bérköltség növekedést okozhat az alapbérfejlesztésen felül.

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

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

A létszám és bérgazdálkodással kapcsolatos terveket alapvetően befolyásolja, hogy a Társaság feladatai folyamatosan bővülnek. Az új feladatokhoz kapcsolódó kiadás növekedés miatt a tényleges létszám és a bérköltség nagyon nehezen tartható a tervekben meghatározott keretek között.

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

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

További szervezetfejlesztési cél a Társaság változó feladatstruktúrájához való rugalmas alkalmazkodás. Az előző évekhez hasonlóan részben átszervezésekkel, munkaerő átcsoportosítással, a munkafolyamatok áttekintésével és javításával, valamint a munkakörök átalakításával kívánjuk biztosítani a többletfeladatok ellátását annak érdekében, hogy mindez csak a feltétlenül indokolt érdemi létszámnövekedést eredményezzen.

Vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a kedvezőtlen bérhelyzet ellensúlyozására milyen egyéb bér jellegű juttatási csomagot tudnánk biztosítani. Továbbra is alkalmazni kívánjuk a különböző

alternatív foglalkoztatási módszereket (ügymint: munkaerő kölcsönzés, nyugdíjasok tovább foglalkoztatása, diákszövetkezetekkel történő együttműködés, részmunkaidős foglalkoztatás, stb.).

A 2025. évre tervezett statisztikai létszám közfoglalkoztatottak nélkül 195 fő, volt mely a 2025. év végére a saját munkavállalókkal végzett feladatok következtében 220 főre növekedhet.

Eszközellátottság

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

Gépjárművek tekintetében 2023. év végén 9 db teher- és kistehergépkocsi és 8 db személygépkocsi (bérleményellenőrzés, városüzemeltetés, műszaki terület) szolgálta a társaság érdekeit. 2025. év elején további 4 db kistehergépkocsi került beszerzésre, ezen felül az év végéig további 7 db haszongépjárművel bővül a feladatellátáshoz szükséges gépjárműállomány. A személygépjármű kategóriában rendelkezünk 3 db elektromos autóval, amiknek fenntartása költséghatékonyabb, ezekhez kapcsolódóan van telephelyenként (Limanova tér és Pétervárad utca) 2-2 db fali elektromos töltő is. Ezen túlmenően bérleti konstrukcióban 2 db személygépkocsit és haszonkölcsön jogcímen használunk több gépjárművet, melyből 1 db használatát és költségeit megosztva, a 100%-os tulajdonunkban lévő Társasággal, a Zuglói Piacüzemeltetési és Közösségi tér Kft-vel közösen üzemeltetünk, illetve a Budapest Főváros XIV. kerületi Önkormányzatától haszonkölcsönbe vett gépjárművek (2 db) teljes költségét a Zuglói Zrt. finanszírozza.

Továbbá 3 db lassú járművel, takarítógéppel is rendelkezünk.

A feladatellátáshoz folyamatosan felülvizsgálatra kerül a gépállományunk, szükség esetén beszerzéseket, pótlásokat eszközölünk.

Év közben több beszerzés is megvalósult már az eredetileg tervezett fejlesztésen felül. Ennek megfelelően az üzleti terv elfogadott eredeti feladatai módosultak, mely változások átvezetésre kerültek a felhalmozási célú eszköztámogatások listáján (1.sz. és 3.sz. függelékek).

VIII. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉG

1. Városüzemeltetési feladatok (részletes költségterv az 2. sz. függelékben)

1.1. Műszaki Igazgatóság

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

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

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 463/2020 (IX.17.) számú önk-i határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában levő nemzeti vagyon részét képező zöldterületek, zöldfelületek fenntartási, valamint közterületi köztisztasági feladatainak elvégzésével kapcsolatos munkákra

az anyagi fedezetet nettó 960.000.000 Ft/év összegben biztosítja a 2021., 2022. évi költségvetésekben. Budapest főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 463/2020 (IX.17.) számú önk-i határozatával a 2021. 01. 19-én kötött keretszerződések 2023. és 2024. évekre történő meghosszabbításához hozzájárult. 2021. 01. 19-én kötött keretszerződés 2024. augusztusban lezárásra került. A zöldfelület fenntartási feladatok ellátása ezután szakterületenként külön-külön vállalkozóval kötött szerződésekkel, vagy saját erőforrással történt. A költségek számításánál az utóbbiak csökkentett költséggel szerepelnek. A tervet bázis értéken készítettük. Saját erőforrással történő feladatellátás okán, a létszám bővítésére a működési támogatásra történő átcsoportosítandó összeggel számoltunk az eredeti tervben. Az eszközigény a Parkfenntartási feladatok, valamint a 1.2. Kerületgondnoksági csoport és közfoglalkoztatási program részeknél került feltüntetésre.

A parkfenntartási feladatok vonatkozásában a 2024. évi költségvetési tervhez viszonyítva csökkentett kerettel kellett számolni. A 2025. évi költségvetési tervezésnél azonban figyelembe kellett venni az új, Városüzemeltetési feladatokhoz kerülő intézményi zöldterület fenntartási és játszóeszköz üzemeltetési költségeket.

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

A 2025. évi eredeti költségvetési tervben a 2024. évi előirányzatokkal számoltunk.

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

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

PARKFENNTARTÁSI FELADATOK

T: 140101: Zöldfelület-fenntartás

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

1. PÁZSITTAKARÍTÁS

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

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

2. KASZÁLÁS

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

A terület nagyságára tekintettel a saját állomány felépítéséig a részfeladatok elvégzéséhez külsős vállalkozó bevonás vált szükségessé a feladat ellátásához.

A feladatellátás megvalósítása külsős vállalkozóval + saját dolgozó munkabére mely a működési költségen jelentkezik, a szállítás költsége a veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron kerül elszámolásra.

3. LOMBGYŰJTÉS

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

A szükséges összeg: munkabér a működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) költségsoron került tervezésre.

4. EGYNYÁRI ÉS KÉTNYÁRI VIRÁGOK HAGYMÁS DÍSZNÖVÉNYEK

Zugló parkjaiban a közel 1200 m² virágágy egy része kiváltásra kerül virágpiramisokkal és virágoszlopokkal. Ezek forgalmas csomópontokba kerülnek. A virágágyakba 2025 évbe már sok élő került kiültetésre. Az állandósított hagymás és gumós ágyások létesítése folytatódik. Az ágyások alapvető gondozását a gyomlálás, kapálás és az öntözés jelenti. Ezeknek a növények a vegetációs idő első felében történő napi öntözése elengedhetetlen, különös tekintettel az elmúlt évek csapadékmentes időszakaira figyelemmel. Az öntözések számának csökkentése augusztus hónaptól lehetséges, kétnaponta történő öntözéssel. Bár az egyényári ágyak fenntartása a legnagyobb fajlagos költségű, de a virágdíszes pompát nem lehet mással pótolni a lakosság megelégedésére. Az ültetőanyag biztosítása beszerzés útján, vállalkozótól kerül az ágyásokba. A Zuglóban elültetett egyényári - és kétnyári virágok darabszámának biztosítása beszerzés útján a leggazdaságosabb. Az esetleges saját termesztés ilyen darabszám mellett egy egységre vetítve irreálisan magas. A növények ültetése saját munkaerővel történik. 2025. őszén a kétnyári és hagymás dísznövények ültetéséhez szükséges tervezési munkák, a virágágyak előkészítése,

valamint időjárás függvényében az ültetések megkezdése történik meg. A nagyobb volumenű ültetési munkálatok megvalósulása 2026. tavaszán várható. Egy évben az egy- és kétnyári, a hagymás - és gumós növények beszerzésének költsége kb. nettó 13.000.000 Ft-ra tehető. A megtervezett virágágyakhoz a növényanyagot hónapokkal előtte le kell kötni beszerzés útján.

5. FAÁPOLÁS

Gondoskodni kell a kb. 22.000 db kerületi tulajdonú parkfa fenntartásáról. Zugló parkjaiban lévő fák ápolása (gallyazás, visszavágás, ifjítás, sarjeltávolítás, gyökérmetszés, odúkezelés) és a facsemeték ültetésének nagyobb hányada nem valósítható meg saját munkaerővel. Amíg emelőkosaras gépkocsival nem rendelkezünk, addig a faállomány fenntartásának zömét az ezzel megbízott vállalkozó fogja végezni. A földről végezhető munkákat (sarjeltávolítás, alacsonyabban lévő gallyak eltávolítása) a saját munkaerő fogja végezni. A parkokban évente érdemes kb 150-160 db facsemete ültetésével számolni ahhoz, hogy a jelenlegi állapotot fenn tudjuk tartani. (balesetveszélyes és kiszáradt fák kivágásának pótlása, lakossági jelzések, üres fahelyek beültetése). Ezen lakossági igényeket, illetve a fapótlási kötelezettségeket a képviselői faültetésekkel egyben kívánjuk megvalósítani.

6. CSERJÉK, ÉVELŐK, DÍSZFÜVEK

Zugló parkjaiban sok cserje van, melyek részben a parkfelújítások keretében, részben a lakosság kérése által kerültek kiültetésre. A cserjéket gyomlálni, kapálni, metszeni és öntözni szükséges. Ebbe a körbe sorolhatók a házak előkertjeiben lévő cserjék is, amely területek önkormányzati park besorolásúak. A cserjék gondozása és ültetése 2023-ban 80 000 000 Ft költségű volt. Költségcsökkentés okán 2025. évben cserjeültetés nem volt. A 2025 évben kipusztult, kiszáradt cserjék esetleges pótlása jelentős anyag költséget jelent, de még saját munkaerővel elvégeztetve is jelentős a bérköltségárfordítása a kiszedésnek és beültetésnek. A cserjék gondozását saját munkaerővel kell megoldani, ami jelentős mennyiség a virágágyások mellett. A 2026 évi cserjepótlások okszerűségét át kell gondolni különös tekintettel a száraz időjárási viszonyokra nézően, ami maga után vonja a saját erővel ellátott locsolások bérköltségét. A meglévő ágyások pótlása és némi új ültetés megvalósítása min. 10 000 000 Ft-os keretösszeget igényel. Amennyiben a Zrt saját munkavállalói végzik a cserjeápolási munkát, a költségeket a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti.

7. HÓTAKARÍTÁS ÉS SÍKOSSÁGMENTESÍTÉS

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

A feladat elvégzéséhez szükséges összeg a működési támogatásban kerül elszámolásra.

8. JÁTSZÓTEREK TAKARÍTÁSA

Zuglóban 46 db kisebb/nagyobb, nyitott/zárt játszótér található, melyeket a vállalkozó a tavaszi, nyári és őszi időszakban havonta két alkalommal, a téli időszakban havonta egy alkalommal

takarított. Takarítás során a mulcs/gyöngykavics burkolatokból kapával távolította el a gyomokat, a gumiburkolatot és egyéb felületeket seprővel takarította fel. A homokozóból kiszórt homokot összeseperte és elszállította, a homokozóban lévő homokot ásóval felfrissítette. A takarítás során a játszótéren lévő szórt szemetet (zsebkendő, pelenka, élelmiszerek csomagolóanyaga, csikk, üvegtörmelék) is összegyűjtötte. A munka költsége 2023-ban kb. nettó 47 500 000 Ft volt. Jelenleg és terveink szerint a továbbiakban is a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalói végzik, így a költségeket a munkabér, illetve a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti.

A szükséges összeg munkabér tekintetében a működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron került tervezésre.

9. SZEMÉTKYŰJTÉS PARKI HULLADÉKGYŰJTŐKBŐL

A parkokban több, mint 1000 db hulladékgyűjtő és kb. 70 db csikktartó van, melyekből a hulladékot a Zuglói Zrt. saját állománya a hulladékgazdálkodási csoport munkavállalói hetente egyszer, a forgalmasabb területeken hetente kétszer gyűjtik össze a hulladékot. A munkafolyamatba beletartozik a szórt szemet összegyűjtése is. Forgalmas területnek számítottak a játszóterek és annak környéke, az üzletek, iskolák, népszerűbb sétányok, szociális intézmények. A hulladék szállítását a MOHU Hulladékgazdálkodási Zrt. számlázza, továbbá megvalósult a saját járművel történő beszállítás a MOHU Hulladékgazdálkodási Zrt. rákospalotai égetőművébe. A költségeket a munkabér és a szállítás (MOHU) költségei jelentik. A szükséges összeg munkabér tekintetében a működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron került tervezésre.

10. SÖVÉNYNYÍRÁS

A lakótelepek, parkok, játszóterek, utak melletti sövényeket elengedhetetlenül meg kell nyírni tavasszal és ősszel, de időjárástól, öntözőrendszertől és helyszíntől függően akár 3-4 alkalommal is az év során. A sövénynyírás elvégzése a rendezett környezet és a járdákon való közlekedés biztosítása miatt is szükséges. A sövénynyírások ellátása saját munkaerővel és saját gépekkel történik. A sövénynyírási munkákat a Zrt saját munkavállalói végzik, így a költségeket a szerszámgépi és a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti a bérköltségek mellett.

A szükséges összeg munkabér tekintetében a működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron került tervezésre.

T: 140102: Növényvédelem – Kiegészülő feladat

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

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

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

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

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

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

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

Szintén minden évben többször előforduló, a növényvédelmi keretbe tartozó feladat a darázs-fészkek eltávolítása, valamint a méhek áttelepítése. A bejelentések száma jelentősen megnövekedett, a rendelkezésre álló keretösszeg nem tartalmazza a méhek és darazsak biztonságos, a vonatkozó környezetvédelmi és állatvédelmi előírásoknak megfelelő irtását, eltávolítását és/vagy áthelyezését a közterületekről. A feladat ellátásához szükséges lenne a 2025. évi keretösszeg nettó 1.000.000 Ft-tal történő növelése, melyet az év végéig átcsoportosítással tervezzük biztosítani.

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

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

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

T: 140103: Park-karbantartás

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

1. SZÖKŐKÚT, VÍZJÁTÉK

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

2. VIZES KARBANTARTÁS

A területben lévő vízhálózat karbantartását jelenleg a Zuglói Zrt. saját munkavállalójuk végzik (Karbantartási Osztály állományában). A munka a 280 db vízakna, az 50 ivókút, 8 helyszínen

lévő automata öntözőrendszer javítását, karbantartását nyitását, zárását, valamint a csőtörések és egyéb meghibásodások javítását jelenti.

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

3. UTCABÚTOROK

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

4. BURKOLATOK JAVÍTÁSA

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

5. KAPUK, KERÍTÉSEK

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

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

T: 140104: Utcai fasorok fenntartása

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

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

Az utcai fasorokban a gyalogos és gépkocsi közlekedés miatt kiemelt jelentőségű az őrsvénygallyazás. 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 szélsőséges időjárási viszonyok, erős viharok következtében jelentős kármentesítési, helyreállítási és utógondozási (gallyazási-, ifjítási) munkák jelentkezhetnek.

Amíg emelőkosaras gépkocsival nem rendelkezünk, addig a faállomány fenntartásának zömét az ezzel megbízott vállalkozó fogja végezni. A földről végezhető munkákat (sarjeltávolítás, alacsonyabban lévő gallyak eltávolítása) a saját munkaerő fogja végezni.

Lakossági kérések alapján, valamint a kiszáradt fák pótlásaként kb. 270-280 db szabványos minőségű utcai sorfa telepítési igényével lehet számolni. Ezen lakossági igényeket, illetve a fapótlási kötelezettségeket a képviselői faültetésekkel egyben kívánjuk megvalósítani. A Parkfák fenntartási feladatait is ide soroltuk, így a keretösszeg módosítása szükséges.

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

T: 140105: Sportpályák eseti karbantartása

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

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

A nagyobb felszerelési tárgyak szükség szerinti cseréje, pótlása (pld.: kosárpálánk, focikapu, stb.) egyedi beszerzés keretében bonyolítandó.

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

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

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

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

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

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

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

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

A keretösszeg csökkentése okán a kötelező feladatellátás nehezen biztosítható a szükség esetén előforduló játszóeszköz csere, vagy pótlás, vagy fejlesztés jelen keretből nem megvalósítható! Javasoljuk a pótlások, cserék, fejlesztések végrehajtására beruházási, fejlesztési külön költséghely és keretösszeg biztosítását. Erre a beruházási és fejlesztési feladatok között javaslattal is élünk. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az üzleti tervben tervezett költségek összege.

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

T: 1351: Intézményi homokozók fertőtlenítése, karbantartása, javítása, homokcserék

Kötelező feladat, 2025. évben az intézményi homokozók és ugrógödrök fenntartási feladatát tartalmazza.

T: 140107: Kataszteri felmérés

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

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

T: 140303: Veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása

A közterületen illegálisan lerakott lakossági szemét, őszi és tavaszi zöldhulladék, építési törmelék, lomtalanításból visszamaradt hulladék év közbeni elszállíttatásáról folyamatosan gondoskodni kell. A közterületen szétszórt vegyes (kommunális) hulladék, a hajléktalanok által hátrahagyott lom hulladék, valamint a saját munkavállalók (utcai takarító brigádok) által a parkokban és közterületen összetakarított úttisztításból származó hulladék elszállítására fordítandó költségek is itt jelennek meg. A saját munkavállalóval és járművel, saját telephelyre beszállított köztisztaságból származó hulladék kezelőnek történő átadása, a hulladék

kezelésének mértéke mennyiségi egységre vonatkoztatva jelentősen csökken. Az előzőek alapján a parkfenntartási munkálatokból származó zöldhulladék begyűjtésének és elszállításának költségeit is ebbe a folyamatba számítjuk így a költségek összeadódnak. Jelenleg saját erőforrással történik a feladatellátás, nagyteherautós szállítási szolgáltatással egybeépítve. A saját erőforrásos feladatellátás esetén az egyéb fenntartási tevékenységek hulladékát is ide számítottuk.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják. A gyűjtési, szállítási feladatot önerővel, és a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. partnereinek keresztül vállalkozással ellátva végezzük.

T: 140305: Kutyatartással kapcsolatos közterületi létesítmények fenntartása, karbantartása

Jelenleg a kerületben 18 helyszínen található kijelölt kutya futtató (zárt és nem zárt együtt). A kutya futtatók és kutya játszótér területén jelenleg összesen 44 db kutya ürülék-gyűjtő láda található. A kerület közterületein különböző helyszíneken további 352 db kutya ürülék-gyűjtő láda található, ebből 78 db 2025-ben lett kihelyezve. Az elvégzendő feladat az összesen 396 db kutya ürülékgyűjtő láda folyamatos fenntartása és karbantartására, a kutya futtatók takarítása, esetleges áthelyezése, vagy források megléte esetén a kukaszám bővítése. A munkafolyamatot már 2025. évben saját munkavállalóink látják el, a ládák karbantartásával, a zsákok cseréjével és a hulladékszállítási költséggel számolunk.

Kötelező feladat.

A szükséges összeg az anyagköltség, a munkabér + az üzemanyag a működési költségen, a szállítás költsége a veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron került tervezésre.

T: 140320: Járda (hálózat) takarítása

A járdatakarítási feladatokat saját munkavállalóinkkal látjuk el. A feladatot 2024-ben 2 db újonnan beszerzett járdatakarító géppel látjuk el, a működtetéshez szükséges humán erőforrás felvételre/beiskolázásra került. Ebben az esetben fenntartási (karbantartás, tankolás és hulladék szállítási költséggel számolunk).

Önként vállalt feladat.

A gép üzemeltetési, a javítási költség, a munkabér a működési költségen, a szállítás költsége a veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron kerül elszámolásra.

T: 140315: Közterületi különleges műtárgyak (takarítása)

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

Kötelező feladat.

A munkabért a működési költségen számoljuk el.

T: 140316: Közterületi illemhelyek fenntartása, karbantartása, javítása

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

Önként vállalt feladat.

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

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

Beruházási, fejlesztési forrásbiztosítás esetén a feladatellátás lehetővé válhat.

Önként vállalt feladat.

T: 140319: Graffiti mentesítés

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

Önként vállalt feladat

T: 140110: Parksétányok burkolatának eseti javítása

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

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

A parkkarbantartási feladatok (T: 140103) alatt került a feladat megtervezésre.

T: 140235, 140245: INGATLAN FENNTARTÁS

A 100% önkormányzati tulajdonú felépítményes ingatlanok és beépítetlen telkek zöldfelületeinek fenntartását 2023. tavasza óta a Városüzemeltetési Osztály, majd 2025 áprilisától a Zöldfelület-kezelési Osztály látja el.

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

Kötelező feladat

A faápolás feladatrészt a fasorfenntartás költségűsorára került (T: 140104) tervezésre, a kaszálási feladatot saját erőforrással végezzük.

T: 1335: INTÉZMÉNYI ZÖLDFELÜLETEK FENNTARTÁSA

A Zuglói Zrt. kezelésében lévő intézmények zöldfelületeinek fenntartását 2025. tavaszától a Zöldfelület-kezelési Osztály látja el.

A 2025. évre a közel 50 db intézmény területén lévő fák ápolási feladatainak (kezelés, kivágás, stb.) ellátása szükséges. A földről végezhető munkákat (sarjeltávolítás, alacsonyabban lévő gallyak eltávolítása) a saját munkaerő fogja végezni.

Kötelező feladat.

ÚT-, JÁRDA FENNTARTÁSI FELADATOK

A keretszerződés 2025. 04. 26-án lejárt, így 2025-ben új közbeszerzési eljárást kellett a Zuglói Zrt.-nek e tárgyban lefolytatnia. Az eljárás ideje alatt csak kisebb javítási munkákat, valamint a jelzett út- és járdahibák felmérését tudtuk elvégezni. Ennek okán 2025.12.31. napjáig a 2025. évi keretfelhasználás kevesebb lesz, mint az üzleti tervben tervezett költségek összege.

T: 140201: Utcabútorok, tartozékok, műtárgyak fenntartása

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

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

T: 140202: Járdák javítása, fenntartása

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyron részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő járdahálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása. Az utóbbi évek lakossági igényei változatlanok. Folyamatosan szükséges a kerületi önkormányzati tulajdonú utcai sorfák gyökérzete által megrongált, valamint a közműmunkák, a parkolási szokások, korosodás által balesetveszélyessé vált, elhasználódott járdaszakaszok komplex helyreállítása, a mozgáskorlátozott közlekedés elősegítése. A 2019. évben megkezdett városias jellegű lakóterületek aszfalt járdaburkolat javítási programunkat folytatni kívánjuk. Az útpályák komplex, nagyfelületű munkáihoz kapcsolódó járdarekonstrukciók és környezetrendezések elősegítik a befejezett munkák esztétikai hatását. Folyamatban van a Főmérnökség koordinálásával a kerületi tulajdonú, de fővárosi kezelésben és üzemeltetésben lévő tömegközlekedési utak járdáit érintő üzemeltetés átvállalása a Budapest Közút Zrt - től. Amennyiben a járdahálózat visszakerül kerületi üzemeltetésbe, ez csak pénzügyi fedezettel és forrásmegjelöléssel történhet, a jelenlegi keret nem elégséges a plusz feladat ellátására. A fővárosi üzemeltető a tájékoztatása szerint a beruházási munkákkal összefüggő részleges járdafelújításokon kívül 15 éve nem végzett rekonstrukciót a járdahálózaton.

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

T: 140203: Földutak karbantartása

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

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

T: 140204: Burkolt úthálózat fenntartása

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

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

T: 140205: Makadám utak fenntartása

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

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

T: 140308: Szikkasztórendszerek fenntartása

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

Kötelező feladat.

VÁROSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK**T: 140301: Igazgatási, közbeszerzési díjak**

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

Kötelező feladat.

T: 140302: Egyéb szakértői tevékenység

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

Kötelező feladat.

T: 140108: Közkutak fenntartása

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

Kötelező feladat.

T: 140304: Közterületi órák fenntartása

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

Önként vállalt feladat.

T: 140306: Plakátok, hirdetőberendezések fenntartása

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

Önként vállalt feladat.

T: 140307: Közterületi veszélyes hulladékok elszállítása

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

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

T: 140309: Szikkasztórendszerek monitoring szolgáltatás

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

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

T: 140208: Közlekedésbiztonság, téli munkálatok

Az előirányzat három feladatot tartalmaz.

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

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

Másrészt közút üzemeltetői feladat a balesetveszélyes út- és járdahibák azonnali lámpázása, körül korlátozása a hibák kijavításaig, 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.

T: 140310: Utcanévtábla, tiltótábla telepítése

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

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

Kötelező/Önként vállalt feladat.**T: 140311: Parkfenntartással kapcsolatos vízdíjak**

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

2024. januárjától a Fővárosi Vízművek minden vízmérőre alapidíjat (nettó 3.150 Ft/hó) számláz ki havonta, mely összeg - fogyasztás nélkül – kimeríti az elfogadott éves (nettó 8.000.000 Ft) keretet. 2024-ben a kiszámlázott vízfogyasztás összege 36.251.561 Ft volt, 2025. január-július időszakra a kifizetett vízdíjak összege 24.949.068 Ft, ezért a 2025. évi keretösszeg megemelésre került. Tervezünk alternatív vízvételi lehetőségek (kutak, patak használata) kialakítását. Tervezzük a parkvizes hálózat folyamatos ellenőrzését a víz szivárgások mennyiségének csökkentése érdekében.

Kötelező feladat.**T: 140312: Szökőkutak, egyéb létesítmények villamos energia kiadásai**

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

Tekintettel a szolgáltatói árak növekedésére a keretösszeg megemelése szükséges.

Kötelező feladat.

T: 140314: Játszószerek szabványossági ellenőrzése

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

2025. áprilisában esedékes lesz a játszóterek átfogó szabványossági ellenőrzésének elvégztetése.

Kötelező feladat.**T: 1348: Intézményi játszótéri eszközök szabványossági ellenőrzése**

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

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

Kötelező feladat.**T: 140318: Virágzó Zugló utcafrontszépítési program**

A program célja, hogy Zugló Önkormányzata és a zuglói lakosok közösen hozzák rendbe, tegyék virágzóvá a lakóházukhoz tartozó előkertet, utcafrontot. A programban résztvevő lakosoknak, lakóközösségeknek az Önkormányzat térítésmentesen biztosítja az elültetendő cserjéket és virágpalántákat, valamint az ültetéshez szükséges eszközöket. A programban a lakók, lakóközösségek hathatós közreműködését kérjük az ültetés megvalósításakor és a fenntartás során. A Zuglói Zrt. feladatrésze a programhoz kapcsolódó áru-, eszköz-, növénybeszerzések. A program töretlen érdeklődéssel bír több, mint 10 éve. Zugló szépítésében, zöldítésében és virágosításában kiemelkedő szerepe van. A program egy olyan befektetése a területnek, amely visszaköszön a terület fejlődésében.

2025. évben a Városgazdálkodási keretösszeg csökkentése okán ez a feladat is csökkentett keretösszeggel kerül betervezésre. 2024 és 2025 évben is több volt a programra jelentkezők száma, mint amit a szerződéses keretösszeg fedezni tudott. Indokolt 2026 évre visszaállítani legalább a korábbi keretösszeget, a nettó. 15.000.000. Ft-ot különös tekintettel arra, hogy a programba még további lehetőségek vannak.

Önként vállalt feladat.

T: 140322: Adventtel összefüggő feladatok ellátása

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

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

Önként vállalt feladat.**1.2. Kerületgondnoksági csoport, valamint a városüzemeltetési feladatok egyéb saját erőforrással ellátott feladatai**

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

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

Jelenleg folyamatban van a saját erőforrás állomány kialakítása – a saját fizikai munkavégző állomány létszámát 68 főre tervezzük. Ez 3 feladatkör szerinti csoportra oszlana szét.

1 részt a Hulladékkezelési csoport állományára, akik kukaürítési, takarítási, illegális hulladék megszüntetési, kutyatartással kapcsolatos feladatok, valamint a parkőri szolgálati folyamatosan ellátandó feladatokat végzik.

2 részt a Parkfenntartási csoport állománya, akik az önkormányzat tulajdonában lévő közterületek, intézmények, valamint az önkormányzati ingatlanok vonatkozásában látják el a kertészeti feladatokat.

3 részt a Kerületgondnoki csoport a kerületgondnoki feladatokat ellátó kollégák csoportja, akik rendszeres közterület ellenőrzési és külső társszervezetekkel történő koordinációs feladatokat látnak el.

A saját erőforrással történő feladatellátáshoz szükséges eszközbeszerzést külön táblázatban szerepeltetjük.

Az eszközbeszerzés mellett telephely fejlesztéseket is tervezünk. A saját tevékenységből származó zöldhulladékok kezelésére komposzt telepet kívánunk kialakítani, mellyel nem csak a környezetvédelmi normákat tudjuk jobban követni, hanem remélhetőleg középtávon is jelentős

költségsökkentést érhetünk el a zöldhulladékok elszállítási és befogadói költségeinek drasztikus csökkenésével.

2. Karbantartás/üzemeltetés (részletes költségterv az 3. és 4. sz. függelékben)

2.1. Karbantartási Osztály

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

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

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

A Zuglói Zrt. év közbeni szervezeti intézkedése alapján a Műszaki Igazgatóság jött létre melyen belül egy szervezeti egységbe került a műszaki tevékenység. Ennek okán a Karbantartási Osztályra került az Ingatlangazdálkodási igazgatóságtól és a Háttértámogatási Osztálytól 9 önálló feladat, megszüntetve ez által a korábbi párhuzamos tevékenységeket

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

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

A költségvetés tervezésében az alábbiakra is fokozott figyelmet kívánunk fordítani:

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

2. Rövid szöveges indoklás

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Részletes leírás

LAKÁS, LAKÓÉPÜLET ÜZEMELTETÉS

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

Az utóbbi időben a kerület lakóépületeinél megnövekedett a hajléktalanok és antiszociális elemek beszivárgása, a lakóépületekben a társadalmi együttélés szabályait be nem tartó emberek száma, ezért a lakosok nyugalmanak közérzetének javítása érdekében szükségesnek tartjuk őrzés-védelmi szolgálat alkalmazására pénzügyi fedezet biztosítását. A lakóépület

környezetének javítása érdekében a takarításra, lomtalanítási feladatokra költségfedezetet terveztünk, hogy kezelői közteleztségeinknek eleget tegyünk. Az utóbbi időben a lakáshasználati szokások miatt is megnövekedett az épületek rovar és rágcsáló irtási, és poloskairtási igénye. A közegészségügyi veszélyre tekintettel is szükséges, hogy a kezelő forrást biztosítson a feladat elvégzésére.

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

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

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

Egyes bérlők házi megoldásokkal - zömében engedély nélkül - készítene komfort növelés céljából fürdőt, zuhanyzót stb., melyek szakszerűtlenek, és rengeteg meghibásodást, kárt idéznek elő. A szanálásra váró épületek kiürítése lassan folyik, mert a lakásállomány több mint negyede kiadhatatlan állapotú. Ezekre az épületekre a szanálásukig jelentős karbantartási költségeket vagyunk kénytelenek tervezni, fordítani.

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T110201:** önkormányzati épületek üzemeltetése, takarítása, gondnoki feladatok elvégzése feladaton várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege, mely a 2024. évi tény adatok figyelembevételével került tervezésre...

Kötelező feladat

- **T110204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejárati kapuk, ajtók, kerítések, javítása, karbantartása, szükség szerinti cseréje, -javítását 2025. évben saját állománnyal oldjuk meg. A feladat a 2024. évi tény adatok figyelembevételével került tervezésre.

Kötelező feladat

- **T110205:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés, melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük, az átszervezés során a feladat a Fejlesztési és útkezelési Osztályhoz került.

Kötelező feladat.

- **T110207:** Érintésvédelmi, tűzvédelmi, villámvédelmi felülvizsgálat melyet várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege. A feladat a 2024. évi tény adatokra figyelembevételével került tervezésre..

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T110209:** 100% Önkormányzati tulajdonú lakások, épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén. A bérlők rendszeresen hagynak hátra számukra értéktelen tárgyakat, bútorokat az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokban, úgy a lakásokban, mint az épületek közös használatú tereiben, vagy pincéjükben. Az Önkormányzat nem tud fellépni hatékonyan a renitens bérlőkkel szemben, a gondnokság és a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110210:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknál azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése (veszélytelenítése, vakolatomlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések, csatornadugulások stb.) feladat tervezésénél figyelembe vettük a 2024. évi tapasztalatokat. 2025. augusztus óta a gyorsszolgálati munkát saját állománnyal látjuk el.

Kötelező feladat

- **T110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések (Katasztrófavédelem) során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése. Általánosságban elmondható, hogy a lakásokban lévő kémények régiek, rossz állapotúak. Javításra, bélelésre vagy megszüntetésre várnak. A kémények ellenőrzéséhez szükséges feltételek biztosítása a tulajdonos kötelezettsége, így a 100% tulajdonú önkormányzati épületeknél található leromlott kémény-létrák, tető-járdák, valamint korlátok javítása, karbantartása is feladatunk. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T110213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások, továbbá lakások karbantartását terveztük be a képviselő testület korábbi határozatára tekintettel. Balesetek megelőzése érdekében biztonsági elektromos rendszert (FI relé) építünk be minden karbantartott lakásba. A lakásállomány egy része szoba-konyhás kialakítású melyekben folyamatosan utólagos WC kialakítására igény merül fel. Ahol műszakilag lehetséges kiépítjük a csatorna vezetéket és ezzel komfortfokozat növekedést is elérünk a KT döntésnek megfelelően.

Folytatjuk a vizes nedves lakások, épületek vízszigetelési programját, mely nagyon eredményesnek látszik. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 110214:** Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T110216:** Fűtői tevékenység önkormányzati épületeknél: a 2025. évben másik T-kódon volt az elszámolás melyet a 2024. évi tény adatok figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

- **T110218:** Energetikai (gáz, víz, csatorna, elektromos áram) közműszolgáltatókkal elsődleges levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés, levelezés; vízórák, vízmellékmérők kiépítése, időszakos cseréje, javítását a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege

Kötelező feladat

- **T110219:** Az épületben lévő fűtési rendszerek (szekunder) stb. felülvizsgálata, karbantartása a lakástörvény szerinti kötelezettségünk, ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék a bérbeadó kötelezettsége. A lakás törvény szerint ezen a területen a karbantartás a bérlők, a berendezések cseréje a bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kéri számon a karbantartást, így az döntő többségében nem valósul meg, ezért a bérbeadónál többletköltség jelentkezik. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege

Kötelező feladat

- **T110220:** A bérlakásokat magukba foglaló önkormányzati épületeknek nagy része magastetővel rendelkezik, és csak elenyésző részük lapostetővel. A faszervezetek az évtizedek óta tartó nem elégséges karbantartásnak köszönhetően nagyon rossz állapotban vannak. Az épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van. Erre utalnak a tetőtér alatti lakások beázásai. A beázások alkalmával nem csak a lakások belső tereinek vakolata, festése károsodik, hanem a födém és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében magastetőknél sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Az esőcsatorna bádогоzási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák. Ezen problémák megelőzése költséghatékonyan megvalósítható a tetőszerkezetek és a hozzátartozó bádогоzások karbantartásával. Sok épületen jelenleg veszélyes hulladéknak minősülő palatető van, amely javítása vagy részleges cseréje nagyban növeli a költségeket. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110221:** Liftek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata, karbantartása a feltárt hiányosságok javítása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110225:** Gázkazánok, gázboylerek, parapetek (konvektorok), utáni eszközök, vezetékek időszakos felülvizsgálata, karbantartása (bérleti feladat), de a lakástörvény szerinti a bérbeadó kötelezettsége ezek cseréje, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110229:** Légtechnikai rendszerek, klímák karbantartása minden olyan esetben, ahol az önkormányzat a tulajdonos; Szükség szerint a meglévő klíma berendezések cseréje, új készülékek beépítése. Sok esetben gázfűtés kiváltásánál egy fűtő klíma beszerelése a leggazdaságosabb megoldás. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T110244:** Az üvegezési feladatokat a 2024. évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110245:** Vízszelelési munkálatokat egyedi elbírálások, igények, eseti szociális alapú igények, 2024. évi tények alapján terveztük. Az épületek közös wc-nek karbantartása nagy összeget igényel évről évre, azonban a jelenlegi leszálló vezetékek nem képesek felváltani a használt helyiségeknél keletkezett igényeket. A lakáson belüli wc használatához 110 mm-es vezetékek kiépítése szükséges, egy-egy épületnél ez azt jelenti, hogy a függőleges leszálló vezetéket 5 szinten keresztül kell vezetni (4. emeletről 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. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

balesetveszély miatt nagyobb figyelmet érdemel. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege

Kötelező feladat

- **T110258:** Eternit vagy még vascsőből van kialakítva a legtöbb épület csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás. Rendkívül költségigényes területről beszélhetünk. 2025. évben nem volt szükség ilyen jellegű munkára.

Kötelező feladat

- **T110259:** Piros plombás gázórával rendelkező lakásokban és épületekben a gázszolgáltatás helyreállítása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110260:** A legtöbb épület és lakás esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók előregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. A bérlok sem a lakástörvényben, sem a bérleti szerződésekben előírt kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A Tulajdonos részéről hiányzik a számonkérés, így a nyílászáró állomány műszaki állapota folyamatosan romlik. Ezen tapasztalatok, valamint a 2024. évi tények alapján terveztük. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T110270:** Az önkormányzati lakások és lakóépületek karbantartási munkáiból - a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkák tekintetében várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Önként vállalt feladat

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

Kötelező feladat

NEM LAKÁSCÉLÚ INGATLANOK (HELYISÉGEK, TELKEK) BÉRBEADÁSA, ÜZEMELTETÉSE

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

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T: 120204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2024. évi tény adatokat figyelembe véve terveztük. A feladat ellátás 2025. évben saját állománnyal történik.

Kötelező feladat

- **T: 120205:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézővel). A Társaság év eleji átszervezése során a feladatellátás a Útkezelési és fejlesztési Osztályhoz került át.

Kötelező feladat

- **T: 120207:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemen tartói és jogszabály általi ellenőrzése, Villámvédelmi felülvizsgálat. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 120209:** 100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek és telkek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, fertőtlenítése, takarítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén. A bérlők által felhagyott helyiségek és az üres telkeken illegálisan lerakott szemet lomtalanítása rendszeresen visszatérő feladat. Az Önkormányzat nem lép fel az illegálisan szemet lerakókkal szemben, a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát. Várhatóan a 2025. évi

teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 120210:** A helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2024. évi tapasztalatok és igények alapján terveztük. A gyorsszolgálati feladatot 2025. augusztus óta saját munkavállalói állománnyal látjuk el.

Kötelező feladat

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

2021 nyaratól az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságnak van jogköre kéményellenőrzésre részünkre. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **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 földem és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Sok egyszintes helyiség lapostetővel fedett, melyek anyagai a jelenlegi környezeti hatások mellett gyorsan öregednek, és időszerű a legtöbb ilyen épület tetőszerkezetének karbantartása. A helyiségek jelentős része földszintes lapostetős épületekben helyezkednek el. A lapostetők időszakos karbantartását egy éve kezdtük meg, így jó adataink vannak a szükséges munkákról. A terület elhanyagoltsága és a részleges javítások eredménytelensége miatt a költségvetés igény jóval nagyobb az átlagnál. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 120224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése. 2025. évben várhatóan a Társaság ilyen tevékenységet nem fog végezni.

Kötelező feladat

- **T: 120225:** 2024. évi tapasztalatok alapján az épületek, helyiségek fűtési rendszereinek (primer) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 120229:** önkormányzati tulajdonú helyiségeknél a szellőző, klímák rendszerek kötelező karbantartására terveztünk, amennyiben nincs átadva a bérelőnek ez a feladat. 2025. évben várhatóan a Társaság ilyen tevékenységet nem fog végezni.

Kötelező feladat

- **T: 120238:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 120253:** Helyiségeken belüli fényforrások cseréje, karbantartása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

2025. évben várhatóan a Társaság ilyen tevékenységet nem fog végezni.

Kötelező feladat

- **T: 120259:** Piros plombás gázórával rendelkezőhelyiségekben a gázszolgáltatás helyreállítása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege

Kötelező feladat

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

alapján terveztük. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 120270:** Az önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek stb.) karbantartási munkáiból - a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkák valósulhatnak meg.

Önként vállalt feladat

- **T: 1202:** A területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2024. évi tapasztalatok alapján jelentősen megnövekedett. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

INTÉZMÉNYEK ÜZEMELTETÉSE, KARBANTARTÁSA

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

Az alábbi főbb feladatokat kell az intézményekben elvégezni 2025 évben

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

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

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az elöregedett épületekben az elromló zárak visszatérő problémát okoznak, amelyek a gyermekek és értéktárgyak biztonságát is veszélyeztethetik Az előző évek tapasztalatait figyelembe véve került az éves keret meghatározásra. 2025. évben a feladatellátás saját munkavállalói állománnyal történik.

Kötelező feladat

- **T: 1305:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézással). A 2025. évben a Társaságnál történt átszervezés során ez a feladat az Útkezelési és fejlesztési Osztályhoz került.

Kötelező feladat

- **T: 1307:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése; Villámvédelmi felülvizsgálat. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **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. A gyorsszolgálati feladatot 2025. augusztus óta saját munkavállalói állománnyal látjuk el.

Kötelező feladat

- **T: 1311:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázelvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó intézményeknél. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege

Kötelező feladat

- **T: 1312:** Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvezése, intézkedés a feltárt hiányosságok megszüntetésére. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1313:** Külső-belső szakipari munkák (épületen belüli, kívüli vakolatjavítás, festés, burkolatjavítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, álmennyezet javítása, festése, elektromos rendszerek karbantartása) kerítés lábazat, javítás, pótlása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 1316:** Fűtői tevékenység.

Kötelező feladat

- **T: 1319:** Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vízlágyító, tágulási tartály, túlfolyó, légtelenítő berendezések, hőmérsékletszabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába: az előregedett épületekben lévő közművezetékek és berendezések egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1320:** Tetőszerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádigos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása: a beázásokat legtöbb esetben a lapos tető szigetelések magas tetők szerkezetének előregedése, a bádigozások rossz állapota okozza, melyek részleges javítása karbantartási feladat. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1321:** Liftek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata, felülvizsgálat során feltárt hiányosságok javítása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1324:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése. A Társaság 2025. évben nem végez ilyen tevékenységet.

Kötelező feladat

- **T: 1325:** Gázkazánok, gázbojlerek, parapetek, olajtüzelésű radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolózárak, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszakos karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása: az előregedett épületekben lévő gázüzemű készülékek többnyire egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. Az idei tények alapján számoltunk. A tavalyi évhez hasonlóan 2025-ben célszerű folytatni a kazánok és HMV termelők cseréjét, a távfelügyelet kiépítését. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 1329:** Légtechnikai, és klíma berendezések, szellőző rendszerek tisztítása, karbantartása, javítása (3/2002(II.3) SzCsM-EüM és 54/2014(XII.5) BM rendelet) kötelező. Az elszívó rendszerek karbantartása nélkül különösen a bölcödék főzőkonyhái működés képtelenné válhatnak. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege. Kötelező feladat

- **T: 1330:** Konyhai zsírfogó karbantartása, tisztítása: az előző években nem mindenhol valósult meg, ezért a 2025. évi keret meghatározásánál növekedéssel számoltunk.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 1333:** Műfüves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása; a gyermekek biztonsága, valamint az elmaradás esetén várható amortizáció elkerülése érdekében (itt van tervezve a z iskolák ezen igényeinek karbantartása is). Nem volt szükség ilyen jellegű munkára 2025. évben. Kötelező feladat

- **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 külső vállalkozó bevonásával kerül elvégzésre, mivel megszüntetésre került a saját kertészeti létszám. A Társaságnál történő átszervezés során a feladat átkerült a Zöldfelület-kezelési Osztályhoz.

Kötelező feladat

- **T: 1338:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, Villámvédelmi felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege. Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 1344:** Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás: az előző év költségei alapján került a szükséges keret meghatározásra.

Kötelező feladat

- **T: 1345:** Vízszelelési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, párapuk, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje); A vizesblokkok karbantartására, szakhatósági ellenőrzések után cserékkel kapcsolatos kötelezés várható (ANTSZ, NEBIH). Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1348:** Játsszótéri eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, javítása; tanúsítványaikban feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartása, valamint a 2024. évről elmaradt feladatok teljesítése. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1351:** Homokozók, ugrógödrök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása: kötelező feladat, az idei intézményi homok csere és fertőtlenítés alapján, a keretösszeg az előző évi felhasználás nagyságában került meghatározásra.

Kötelező feladat

- **T: 1353:** Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által): A 2024. évi teljesítés alapján került a keretösszeg meghatározásra, melyet módosításra került év közben. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1354:** Hatósági és munkavédelmi kötelezettségek az intézmények nyilvántartása és megrendelésük alapján, a szükséges munkák elvégzése, szükség szerinti koordinálása (pl. Kormányhivatal, ANTSZ.). 2025. évben ilyen jellegű tevékenységre nincs szükség.

Kötelező feladat

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

Kötelező feladat

- **T: 1358:** Csatorna tisztítás, javítás, telepítés, csőtörés, dugulás elhárítása, karbantartása, javítása. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1360:** Intézményi nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

- **T: 1370:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáiból - a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkák tudnak megvalósulni igény szerint. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége kevesebb lesz, mint az eredeti üzleti tervben tervezett költségek összege.

Önként vállalt feladat

- **T: 1302:** Életveszélyelhárítás. Kötelező feladat

Energetikai tevékenység

- Intézmények közüzemi ügyeinek intézése, közüzemi számlák kollaudálása, önkormányzati kezelésben maradt bölcsődék, óvodák és szociális intézmények közüzemi számláinak kollaudálása és utalásra történő átadása, az energetikai adatok nyilvántartása.

- Energetikai adatszolgáltatás az Önkormányzat különböző szervei részére az igényeknek megfelelően, energiaterv és intézményi bevallások készítése.
- Sárrét park 4. alatti épületben FŐTÁV melegvíz arányok megadása, kéthavi rendszerességgel melegvíz mérők leolvasása, melegvíz költségeinek felosztásához szükséges arányok kiszámítása, és a FŐTÁV felé leadása.

1.) Elektromos mérőhelyek szabványosítása (T-kódok: 110214 és 120214)

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

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

T-kód	2024. évi teljesült	2025. évi terv
110214	8 db	8 db
120214	6 db	6 db
Összesen:	14 db	14 db

Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az üzleti tervben tervezett költségek összege. Kötelező feladat

2.) Mellékvízmérők kiépítése és cseréje (T-kódok: 110218 és 120218)

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

Mellékvízmérő csere és kiépítés

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

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

T-kód	2024. évi teljesült	2025. évi terv
110218	179 db	180 db
120218	30 db	35 db
Összesen:	181 db	215 db

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

Sárrét park 4. épület közel 50 lakásában kell mellékvízmérőt cserélni 2025. évben. Ezekben a lakásokban már célszerű lenne olyan mellékmérőket beépíteni, melyek a távleolvasásra alkalmassá tehetőek. Ezt a 676/2023.(XII.29.) Kormány rendelet írja elő. Várhatóan a 2025. évi teljesítések mennyisége több lesz, mint az eredetiüzleti tervben tervezett költségek összege.

Kötelező feladat

3.) Energiatanúsítványok készíttetése (T-kódok: 110215 és 120215)

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

T-kód	2024. évi teljesült	2025. évi terv
110215	2 db	25 db
120215	25 db	25 db
Összesen:	27 db	50 db

Kötelező feladat

4.) Levegőtisztasági bevallás készítés (T-kód: 110212, épület)

2 működési engedélyes fűtőberendezés

Kötelező feladat

EGYÉB, ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

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

2.2. Ingatlanhasznosítási Osztály

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

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

2025. évre a korábbi évekhez képest minimális emelkedést prognosztizálunk; és az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából és az egyéb helyiségek bérleti díjának bevételeiből a 2024. évi tervezett feletti, összesen 776 millió forint bevételt tervezünk elérni.

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

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

A korábbi években elindított bérleti szerződés felülvizsgálat további ütemében megkezdjük a bérleti díjak emelésén kívüli másik célkitűzésünk előkészítését: a közös költség fizetési kötelezettségek további bérlőkre történő áttérítésének végrehajtását.

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

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

KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK

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

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

2020. IV. negyedévében elindítottuk a már említett szerződés felülvizsgálati folyamatot, amelynek célja a régebbi szerződésekben található bérleti díjak realitás vizsgálatának elvégzése, társasházi albetétek esetében a közös költség viselésének bérlőkre történő áthárítása, ingyenes ill. kedvezményes bérleti díjon történő használatok felülvizsgálata. A felülvizsgálatot 2021. évben kiegészítettük egyéb, a jogszabályi változások által előírtak szerinti vizsgálati elemekkel, melyek bérleti szerződésekben történő realizálását még 2022. évben megkezdjük, majd a 2023. és 2024. évek során a tervezett ütemezésnek megfelelően folytattuk. A 2025. évben elvégezzük a jogszabályi előírásoknak megfelelően a bérleti szerződések rendelkezései alapján az érintett

bérlemények bérleti díjának KSH által közzétett hivatalos fogyasztói árindex mértékével történő emelését.

Bérleményellenőrzés (1204)

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

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

EGYÉB, ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

Ingatlanhasznosítási osztály általános költségei (33)

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

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

A Bérbeadás támogató csoport közszolgáltatói feladatok ellátásával kapcsolatos tevékenységei:

- Önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapotának felmérése lakáscsere, lakáscsatolási kérelemhez, illetve az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, Lakástörvény szerinti rendeltetés szerű állapot meghatározása, költségvetés és alaprajz készítése, műszaki, költségvetési egyeztetése bérlőkkel.
- Épületek, telkek, területek és helyiségek birtokba adás-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés, helyiségek bérlő általi felújításainak utóellenőrzése. **(120202)**
- Helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott helyiségek munkáinak ellenőrzése, műszaki átvétele, költségelszámolása, javaslat költségtérítésre való elismerésre.
- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés.
- Lakások, telkek, fejlesztési területek, nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséhez szükséges piaci forgalmi érték vizsgálat készíttetése.
- Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához szükséges piaci alapú bérleti díj realitás vizsgálat készíttetése.
- Bérbeadáshoz szükséges grafikai munkák megrendelése.
- Költöztetés **(110236)**

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

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

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

Az ingatlanállomány leírása

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

A lakóépületek és intézmények az elmúlt évek, évtizedek alacsony ráfordítása miatt és az életkorukból adódóan műszakilag elavultak. A lakóépületek átlagéletkora száz év feletti és az intézményeké is meghaladja az 50 évet! A megőrzött magas lakásszám, jelen állapotában az üzemeltetési, felújítási költségek mind emelkedő mértékét eredményezik. Azonos felújítási intenzitás az egyre idősebb átlagéletkorú lakóépület állományra, mind kevesebb eredményt ad.

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

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

A Zuglói Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása

A Zuglói Zrt. tulajdonában (résztulajdonában) 8 darab, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan van és 3 darab beépítetlen földterület (telek). A 2023. évben kiemelt célként megkezdtük a telkek hasznosításának előkészítését, melyből 2025. évben a legnagyobb ingatlant, a Gizella u. 14-16. HRSZ: 32548 kivett, beépítetlen területet tervezzük hasznosítani. A fennmaradó ingatlanok közül a legjelentősebbek a Nagy Lajos király útja 184. szám alatti ingatlan és a Limanova tér 25. szám alatti üzemi ingatlan. A Limanova tér 25. szám alatt több

kisebb nagyságú hasznosítható helyiség található. A hasznosítás alapterületre vetített aránya 90 % feletti. E területen működik a Zuglói Zrt. Karbantartási Osztálya is.

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

2.3. Bérbeadás és Közüzem csoport

A Közszolgáltatási szerződés alapján 2025. évre a **Nem lakáscélú helyiségek közüzemi díjainak költségei (Tevékenységi kód: 120237)** feladaton került a szükséges kiadási keretösszeg tervezésre.

3. Jogi és iratkezelési Osztály

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

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

A követelések behajtását elősegíti a bérleti szerződések közokiratba foglalása (meghatározott bérleti díj nagyság felett), az OPTEN cégfigyelő rendszer alkalmazása, amely naprakészen, elektronikus úton küldi az értesítést az esetlegesen jogi eljárás alá került gazdasági társaságokról (végrehajtás, felszámolás, csődeljárás, kényszertörlesztés, végelszámolás, adószám-törlesztés), ezzel lehetővé téve, hogy a megszüntetésre irányuló eljárásba időben be tudjunk kapcsolódni, illetve bizonyos eljárás típusoknál (végrehajtás, adószám megszűnése) kiemelt figyelmet tudunk fordítani a bérlőre, megelőzve egy nagyobb összegű hátralék felhalmozódását.

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

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

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

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

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

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

Ehhez kapcsolódó kiadások a **Nem lakáscélú helységek adósságkezelés, perek előkészítése, végrehajtási ügyintézésre (1205)** feladaton kerülnek elszámolásra. A Zuglói Zrt. egyéb társosztályait közvetlenül támogató ügyvédi irodák költségeit más tevékenység kódba kerül besorolásra és elszámolásra.

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

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

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

IX. MEGVALÓSÍTÁSI KERETSZERZŐDÉS

Az Üzleti terv tartalmazza a megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódó eseti megállapodások tervezett bevételeit és költségeit is.

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

A 2025. év május 27-én aláírt Megvalósítási Keretszerződés 1. sz. módosításában megtörtént a megállapodás szövegezésének és a benne foglalt költségeknek az átvizsgálása. Ennek eredményeképpen a szerződésben rögzítésre került a bekerülési érték 2%-nak megfelelő lebonyolítói díj, valamint a feladat megvalósításával kapcsolatban felmerülő eljárási, igazgatási, szolgáltatási és egyéb díjak, illetékek megfizetésének a lehetősége.

A 2025. évi új eseti megállapodások összegét növeli a korábbi évről áthúzódó feladatokhoz kapcsolódó keretösszegek. A 2024. évről, valamint a korábbi évekről jelentős összegben húzódnak át feladatok 2025. évre, melynek oka a kivitelezéshez kapcsolódó tervezési és engedélyezési feladatok időszükséglete, illetve az, hogy az eseti megállapodások megkötése folyamatosan történik, így egy részük 2024. év végén került aláírásra, melyek megvalósítása a 2025. évben folyamatosan történik.

X. EGYÉB, SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

TÁRSASHÁZ-KEZELÉS

A Társasházkezelési Osztály által 2025. év elején kezelt Társasházak száma 186 db, mely év közben 162-163 db-ra csökkent.

A társasházak összesített albetét száma: 4.921 db

A darabszám csökkenést az egy hrsz/th/i közös képviselőről szóló törvény okozta, rendre privát közös képviselők ígérete alapján választottak új közös képviselőt.

A bevétel kiesést 2 fő csökkentéssel és az (alapvetően alacsony) kezelési díjak emelésével kompenzáltuk 5% alá.

Személyi állomány

- 1 fő társasházkezelési osztályvezető
- 1 fő könyvelési és pénzügyi csoportvezető
- 1 fő társasházkezelő csoportvezető
- 6 fő társasházkezelő
- 3 fő könyvelő
- 1 fő pénzügyes
- 1 fő adminisztrátor és könyvelő

Összesen: 13 fő alkalmazott

A Társasházkezelő osztály tevékenységének bemutatása:

A társasházkezelői tevékenység két nagy részre osztható:

- Társasházkezelés
- Könyvelés

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

Az Osztály 164 társasházat kezel, ami 4.409 albetétet jelent. (ez állandó változásban lévő szám minimális változással) Ebben a portfólióban a 264 lakásos Hungária körúti háztól a Hermina Rezidens lakóparkig eltérő nagyságú és építésű ingatlan mellett az 5-10 albetétes kis házak is található, sok mindenben különböző igényű tulajdonosi közösségekkel.

Tevékenységet jelenleg 13 főállású munkatárssal végzi, de jelenleg is létszám hiánnyal küzd.

Kijelenthető, hogy az elmúlt évben a társasházakért folyó versenyben a konkurensainkkal szemben a megbízhatósággal, az átláthatósággal, a szakmai hozzáértéssel nem szerepeltünk túlságosan eredményesen, és azt sem tudtuk kihasználni megfelelően, hogy az önkormányzati

háttér adta biztosíték komoly előnyt tud jelenteni. Az osztály teljes átgondolása, és a folyamatos veszteséges időszak után az idén +0 eredményt kell elérnünk.

Üzleti terv

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

Létszámcsökkentést a tavalyi szűkítés után nem tervezünk, de amennyiben nagyobb számban sikerül új társasházakat elnyerni, és ezáltal forrás teremthető a bérnövekedésre, úgy egy fő társasház kezelőt mindenképpen fel kell vennünk, hogy csökkentsük a jelenlegi 25-30 társasház/kezelői arányszámot, és közelítsünk a 15-20 db th/ kezelő felé.

A bevételek döntő hányadát a képviseleti díjak teszik ki. A 2026-es évre a képviseleti díjak további emelését szeretnénk a társasházak közgyűlésein megszavaztatni, s piaci árakhoz közelíteni a magas inflációs ráta, illetve a bérköltségeink növekedése miatt. Az emelés mértékét 10-15 %-os sávban szeretnénk realizálni, de jellemző értéknek a 15%-os emelést irányoztuk elő. A képviseleti díjak emeléséhez a társasházak tulajdonosi közösségének a jóváhagyása szükséges, ami általunk nem teljesen befolyásolható tényező, illetve ez csak év közben, a májusi közgyűlés után lehetséges.

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

A jelenlegi 1-9 hónap részeredménye alapján már jelentkező nyereség mindenképpen pozitív jövőkép megvalósítására predesztinál, mérhető profit termeléssel.

BÉRBEADÁS

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

Budapest, 2025.10.

dr. Jankura Tamás
vezérigazgató

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

FÜGGELÉKEK

1. sz. függelék: Városüzemeltetési felhalmozási céltámogatás eszközbeszerzésekhez

Közszolgáltatási szerződés keretében történő
felhalmozási célú városüzemeltetési eszközbeszerzések feladatonként

feladat megnevezése - EREDETI	KERETEK					feladat megnevezése - MÓDOSÍTOTT
	eredeti keret-összegek	feladatok közötti átcsoportosítások, feladatok keretösszegeinek módosításai		Forrás.NET integrált pénzügyi rendszer bevezetésének fedezete	módosított keretösszegek	
CÉLTÁMOGATÁS ESZKÖZBESZERZÉSHEZ	215 155 000	24 700 000	0	-30 000 000	209 855 000	CÉLTÁMOGATÁS ESZKÖZBESZERZÉSHEZ
Agrogép, HONDA GX 690 ágaprító gép	8 100 000		-8 100 000		0	-
Önrakodás (KCR-es) jármű - használt	35 000 000		-5 000 000	-30 000 000	0	-
Platós autó nyitott felépítménnyel (parkfenntartási feladatok)	20 000 000		-20 000 000		0	-
Frontkaszálógép 2db	22 362 205		770 000		23 132 205	Frontkaszálógép 2db
Nulla fordulósugaras kaszálógép	14 645 669		2 160 000		16 805 669	Nulla fordulósugaras kaszálógép 2db
Univerzális rakodó	22 047 244		-22 047 244		0	-
tolókaros fűnyíró (kézi) - (2 db)	574 803				574 803	tolókaros fűnyíró (kézi) - (2 db)
Fűkasza (15 db)	5 314 961		250 000		5 564 961	Fűkasza (20 db)
lombfűvő (12 db)	2 674 016				2 674 016	lombfűvő (12 db)
láncfűrész (3 db)	1 559 055		-489 252		1 069 803	láncfűrész (2 db)
magassági ágvgágó (2 db)	637 795				637 795	magassági ágvgágó (2 db)
sövényvágó (2 db)	472 441		450 000		922 441	sövényvágó (5 db)
-			460 000		460 000	lombszívó-szecskázógép (4 db)
önjáró lomb- és kaszálék felszedő (1 db)	27 559 055		-27 559 055		0	-
rotációs kapa (2 db)	582 677		-110 000		472 677	rotációs kapa (2 db)
teherautók beszerzése (4 db)	22 047 244	14 900 000	96 047 244		132 994 488	teherautók, tehergépjárművek, platós autók, kisbuszok, trailerek beszerzése (13 db)
öntözőszivattyú (1 db)	125 984		80 000		205 984	öntözőszivattyú (2 db)
gyepszellőztető (1 db)	240 158				240 158	gyepszellőztető (1 db)
Kézi szerszámok (lapát, gereblye, metszőolló, stb.)	2 000 000	-2 000 000			0	-
gödörfúró	2 500 000		-2 500 000		0	-
permetező - teherautóra szerelhető	12 000 000		-12 000 000		0	-
2 db használt fűnyíró traktor	0	11 800 000	12 300 000		24 100 000	fűnyíró traktorok, fűnyíró berendezések beszerzése, kapcsolódó tartozékok (4 db+1 db tartozék)
Locsolóautó beszerzés	14 711 693		-14 711 693		0	-

2. sz. függelék: Városüzemeltetési feladatok

Közszolgáltatási szerződés keretében végzett városüzemeltetési feladatok részletezve

KÖTELEZŐ/ ÖNKÉNT	T-KÓD	MEGNEVEZÉS	2025. évi eredeti terv		2025. évi módosított terv	
			nettó	bruttó	nettó	bruttó
	14	VÁROSÜZEMELTETÉS	935 500 000 Ft	1 188 085 000 Ft	1 120 164 032 Ft	1 419 908 321 Ft
	1401	PARKFENNTARTÁS	341 000 000 Ft	433 070 000 Ft	470 000 000 Ft	594 200 000 Ft
KÖTELEZŐ	140101	zöldfelület fenntartás	85 000 000 Ft	107 950 000 Ft	108 384 516 Ft	136 518 516 Ft
KÖTELEZŐ	140102	növényvédelem	10 400 000 Ft	13 208 000 Ft	10 400 000 Ft	13 208 000 Ft
KÖTELEZŐ	140103	park-karbantartás	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
KÖTELEZŐ	140104	fasorok fenntartása	100 000 000 Ft	127 000 000 Ft	185 000 000 Ft	234 950 000 Ft
KÖTELEZŐ	140105	közterületi sportpályák fenntartása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
KÖTELEZŐ	140106	játszótér fenntartás	58 000 000 Ft	73 660 000 Ft	73 815 484 Ft	92 175 484 Ft
KÖTELEZŐ	1351	Intézményi játszótér fenntartás - homokfertőtlenítés, homokpótlás	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
KÖTELEZŐ	140107	fakataszterrel kapcsolatos feladatok	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
KÖTELEZŐ	140303	közterületi szemétszállítás	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
KÖTELEZŐ	140305	kutyaürülék eltávolítás	0 Ft	0 Ft	14 000 000 Ft	17 780 000 Ft
ÖNKÉNT	140320	közterületi járdatarakítás	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
KÖTELEZŐ	140315	közterületi különleges műtárgyak (szobor takarítás)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖNKÉNT	140316	közterületi illemhelyek fenntartása (Bosnyák téri WC)	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
ÖNKÉNT	140321	Közvilágítási oszlopokra kihelyezett virágtartók fenntartása	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖNKÉNT	140319	közterületi graffiti mentesítés	100 000 Ft	127 000 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft
KÖTELEZŐ	140110	park sétányok burkolatának javítása	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
KÖTELEZŐ	1335	intézmények fa	12 000 000 Ft	15 240 000 Ft	20 800 000 Ft	26 416 000 Ft
KÖTELEZŐ	140235	felépítményes ingatlanok zöldfelületeinek fenntartása	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft	0 Ft	0 Ft
KÖTELEZŐ	140245	beépítetlen telkek zöldfelületeinek fenntartása	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft	0 Ft	0 Ft
	1402	ÚT-, ÉS JÁRDAFENNTARTÁS	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft	518 123 432 Ft	658 016 759 Ft
KÖTELEZŐ	140201	utcabútorok, tartozékok fenntartása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
KÖTELEZŐ	140202	járdák javítása, fenntart.	200 000 000 Ft	254 000 000 Ft	166 611 393 Ft	211 596 469 Ft
KÖTELEZŐ	140203	földutak karbantartása	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
KÖTELEZŐ	140204	burkolt úthálózat fenntartása	270 000 000 Ft	342 900 000 Ft	321 512 039 Ft	408 320 290 Ft
KÖTELEZŐ	140205	makadám utak fenntartása	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
KÖTELEZŐ	140308	szikkasztórendszerek fenntart.	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft
	1403	VÁROSGAZDÁLKODÁS	94 500 000 Ft	120 015 000 Ft	132 040 600 Ft	167 691 562 Ft
KÖTELEZŐ	140301	igazgatási, közbeszerzési díjak	500 000 Ft	635 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
KÖTELEZŐ	140302	műszaki ellenőri tevékenység	3 500 000 Ft	4 445 000 Ft	3 500 000 Ft	4 445 000 Ft
KÖTELEZŐ	140304	közterületi órák fenntartása	100 000 Ft	127 000 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft
KÖTELEZŐ	140108	közkutak fenntartása	300 000 Ft	381 000 Ft	300 000 Ft	381 000 Ft
ÖNKÉNT	140306	plakátok, hirdetőber. fenntart.	100 000 Ft	127 000 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft
KÖTELEZŐ	140307	közterületi veszélyes hulladékok elszállítása	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
KÖTELEZŐ	140309	szikkasztórendszer monitoring	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft	9 840 600 Ft	12 497 562 Ft
KÖTELEZŐ	140208	kölekedésbiztonság és téli feladatok	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 200 000 Ft	5 334 000 Ft
KÖTELEZŐ ÉS ÖNKÉNT	140310	utcanévtábla, tiltótábla telepítés	6 000 000 Ft	7 620 000 Ft	6 000 000 Ft	7 620 000 Ft
KÖTELEZŐ	140311	parkfenntartással kapcs. Vízdíjak	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft	43 000 000 Ft	54 610 000 Ft
KÖTELEZŐ	140312	Szökőkutak, egyéb létesítmények villamos energia kiadásai	7 000 000 Ft	8 890 000 Ft	7 000 000 Ft	8 890 000 Ft
KÖTELEZŐ	140314	játszóterek szabványossági ellenőrzése	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
ÖNKÉNT	140322	adventtel kapcsolatos feladatok	28 000 000 Ft	35 560 000 Ft	28 000 000 Ft	35 560 000 Ft
KÖTELEZŐ	1348	intézményi játszóterek szabványossági ellenőrzése	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
ÖNKÉNT	140318	Virágzó Zugló Utcafrontszépítési Program	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft

3. sz. függelék: Társaság működéséhez kapcsolódó felhalmozás feladatok keretei

Társaság működéséhez kapcsolódó
felhalmozási feladatok kereteinek részletezése

feladat megnevezése - EREDETI	KERETEK					feladat megnevezése - MÓDOSÍTOTT
	eredeti keret- összegek	feladatok közötti átcsoportosítások, feladatok keretösszegeinek módosításai		Forrás.NET integrált pénzügyi rendszer bevezetésének fedezete	módosított keretösszegek	
FELHALMOZÁSI TÁMOGATÁS	87 800 000	-15 490 000	0	115 954 500	188 264 500	FELHALMOZÁSI TÁMOGATÁS
<i>gépjármű beszerzések (személy- és tehergépjármű)</i>	25 000 000	-14 900 000			10 100 000	<i>gépjármű beszerzések (személygépjármű, dobozos autók)</i>
<i>informatikai eszközbeszerzés</i>	15 000 000	-1 490 000			13 510 000	<i>informatikai eszközbeszerzés</i>
<i>céges mobiltelefonok cseréje</i>	6 000 000				6 000 000	<i>céges mobiltelefonok cseréje</i>
<i>szoftverek, licenc-ek vásárlása</i>	5 000 000				5 000 000	<i>szoftverek, licenc-ek vásárlása</i>
<i>szerverek cseréje</i>	25 000 000				25 000 000	<i>szerverek cseréje</i>
<i>2 db használt fűnyíró traktor</i>	11 800 000	-11 800 000			0	-
-	0			115 954 500	115 954 500	<i>Forrás.NET ügyviteli rendszer bevezetése és kapcsolódó eszközök beszerzése</i>
<i>különböző tárgyi eszközök beszerzése (bútorok, klíma, stb.)</i>	0	12 700 000			12 700 000	<i>különböző tárgyi eszközök beszerzése (bútorok, klíma, konyhai gépek és eszközök, szerszámok, irodai eszközök, stb.)</i>

4. sz. függelék: Karbantartás és üzemeltetés

Közzolgáltatási szerződés keretében végzett karbantartási és üzemeltetési feladatok összesítetten

Feladat megnevezése	2025. elfogadott költségvetés		2025. évi módosított költségvetés	
	2025. TERV nettó	2025. TERV bruttó	nettó	bruttó
KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS MINDÖSSZESEN	1 413 853 543 Ft	1 795 594 000 Ft	1 355 464 960 Ft	1 721 440 500 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	536 700 000 Ft	681 609 000 Ft	543 586 386 Ft	690 354 710 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	176 500 000 Ft	224 155 000 Ft	182 386 386 Ft	231 630 710 Ft
Intézmények karbantartása	624 653 543 Ft	793 310 000 Ft	553 492 188 Ft	702 935 080 Ft
Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	76 000 000 Ft	96 520 000 Ft	76 000 000 Ft	96 520 000 Ft
MŰSZAKI OSZTÁLY // KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN	1 305 053 543 Ft	1 657 418 000 Ft	1 246 664 960 Ft	1 583 264 500 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	531 700 000 Ft	675 259 000 Ft	538 586 386 Ft	684 004 710 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	82 700 000 Ft	105 029 000 Ft	88 586 386 Ft	112 504 710 Ft
Intézmények karbantartása	624 653 543 Ft	793 310 000 Ft	553 492 188 Ft	702 935 080 Ft
Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	66 000 000 Ft	83 820 000 Ft	66 000 000 Ft	83 820 000 Ft
INGATLANHASZNOSÍTÁS // KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN	39 000 000 Ft	49 530 000 Ft	39 000 000 Ft	49 530 000 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	24 000 000 Ft	30 480 000 Ft	24 000 000 Ft	30 480 000 Ft
Intézmények karbantartása	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
GAZDASÁGI IRODA // KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
Intézmények karbantartása	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
JOG // KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft
Intézmények karbantartása	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft

5. sz. függelék: Ingatlanüzemeltetési feladatok

Közzolgáltatási szerződés keretében végzett karbantartási és üzemeltetési feladatok részletezve

	T-kód	Feladat megnevezése	2025. elfogadott költségvetés		2025. évi módosított költségvetés	
			nettó	bruttó	nettó	bruttó
	1	Lakás, lakóépület üzemeltetés	536 700 000	681 609 000	543 586 386	690 354 710
lakás + lakóépület	110201	100% Önkormányzati tulajdonú épületek takarítása, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszának tisztítása, csúszásmentesítése	85 000 000 Ft	107 950 000 Ft	80 000 000 Ft	101 600 000 Ft
lakás + lakóépület	110204	Zárak, vasalatok, karkötők javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása;	4 500 000 Ft	5 715 000 Ft	1 500 000 Ft	1 905 000 Ft
lakás + lakóépület	110205	Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézővel)	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft
lakás + lakóépület	110207	Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzesapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése; Villámvédelmi felülvizsgálat	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft
lakás + lakóépület	110208	100% Önkormányzati tulajdonú épületek, telkek rágesáló és rovarirtása	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
lakás + lakóépület	110209	100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalanítása, törmelékelszállítás, zöldhulladék elszállítása	28 000 000 Ft	35 560 000 Ft	52 000 000 Ft	66 040 000 Ft
lakás + lakóépület	110210	Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése	50 000 000 Ft	63 500 000 Ft	15 000 000 Ft	19 050 000 Ft
lakás + lakóépület	110211	Kémény, füstgázelvezető felülvizsgálat (Katasztrófavédelem, FÖKÉTUSZ), határozatok, végzések nyilvántartása, kapcsolódó levelezések, adminisztráció és az ezekben feltárt hiányosságok javítása	28 000 000 Ft	35 560 000 Ft	31 000 000 Ft	39 370 000 Ft
lakás + lakóépület	110212	Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvvezetés, intézkedés a feltárt hiányosságok elvégzésére	700 000 Ft	889 000 Ft	700 000 Ft	889 000 Ft
lakás + lakóépület	110213	Külső-belső szakipari munkák (épületen belüli, kívüli vakolat javítás, festés, burkolat javítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, álmennyezet javítása, festése) kerítés lábazat, javítás, pótlás;	50 000 000 Ft	63 500 000 Ft	15 500 000 Ft	19 685 000 Ft
lakás + lakóépület	110214	Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
lakás + lakóépület	110215	100% Önkormányzati tulajdonú épületek energiatanúsítványának intézése	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
lakás + lakóépület	110216	Fűtő alkalmazása	14 000 000 Ft	17 780 000 Ft	100 000 Ft	127 000 Ft
lakás + lakóépület	110218	Energetikai (gáz, víz, csatorna, elektromos áram) közüzemszolgáltatókkal elsődleges levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés, levelezés; vízórák, vízmérlekmérők kiéptése, időszakos cseréje	14 000 000 Ft	17 780 000 Ft	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft
lakás + lakóépület	110219	Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, világító, tápáramú tartály, túlfolyó, légkondicionáló berendezések, hőmérséklet szabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába;	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft	43 186 386 Ft	54 846 710 Ft
lakás + lakóépület	110220	Tető szerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádogos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása	40 000 000 Ft	50 800 000 Ft	68 100 000 Ft	86 487 000 Ft
lakás + lakóépület	110221	Liftelek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata	15 000 000 Ft	19 050 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
lakás + lakóépület	110224	Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.	500 000 Ft	635 000 Ft	800 000 Ft	1 016 000 Ft
lakás + lakóépület	110225	Gáz kazánok, gáz boilerok, parapetek, olajtűzelésű radiátorok, gáz vezetékek, keringető szivattyúk, tolózárok, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszakos karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása cseréje	60 000 000 Ft	76 200 000 Ft	60 000 000 Ft	76 200 000 Ft
lakás + lakóépület	110229	Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknál - hatáskör esetén - légtechnikai karbantartás (szellőzők, klímák javítása, karbantartása)	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	6 600 000 Ft	8 382 000 Ft
lakás + lakóépület	110236	Költőztetés	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
lakás + lakóépület	110244	Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	600 000 Ft	762 000 Ft
lakás + lakóépület	110245	Vízszelzési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje - amennyiben Zrt. hatáskörébe); intézmények esetében akkor, amennyiben az intézményben nincs karbantartó személyzet	22 000 000 Ft	27 940 000 Ft	38 500 000 Ft	48 895 000 Ft
lakás + lakóépület	110253	Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által);	25 000 000 Ft	31 750 000 Ft	16 000 000 Ft	20 320 000 Ft
lakás + lakóépület	110258	Csatorna tisztítása, javítása, telepítése	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	0 Ft	0 Ft
lakás + lakóépület	110259	Piros plombás gázórával rendelkező lakásokban és épületekben a gázszolgáltatás helyreállítása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
lakás + lakóépület	110260	Nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése	21 000 000 Ft	26 670 000 Ft	11 000 000 Ft	13 970 000 Ft
lakás + lakóépület	110270	Kiemelt karbantartások	0 Ft	0 Ft	40 000 000 Ft	50 800 000 Ft
lakás + lakóépület	1102	Életveszélyelhárítás	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft

	T-kód	Feladat megnevezése	2025. elfogadott költségvetés		2025. évi módosított költségvetés	
			nettó	bruttó	nettó	bruttó
	12.	Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	176 500 000 Ft	224 155 000 Ft	182 386 386 Ft	231 630 710 Ft
nem lakáscélú	120202	Helységek, üres telkek birtokba adása-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés; helyiségek bérlo általi felújításainak utóellenőrzése	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
nem lakáscélú	120204	Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása; Önkormányzati telkek zárhatóságának biztosítása (kerítés és kapu építése)	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft	0 Ft	0 Ft
nem lakáscélú	120205	Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézésrel)	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
nem lakáscélú	120207	Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánkzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése; Villámvédelmi felülvizsgálat	2 500 000 Ft	3 175 000 Ft	6 100 000 Ft	7 747 000 Ft
nem lakáscélú	120208	100% Önkormányzati tulajdonú épületek, telkek rácsáló és rovarirtása	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
nem lakáscélú	120209	100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalanítása, törmelékelszállítás, zöldhulladék elszállítása	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	2 400 000 Ft	3 048 000 Ft
nem lakáscélú	120210	Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	2 600 000 Ft	3 302 000 Ft
nem lakáscélú	120211	Kémény, füstgázvezető felülvizsgálat (Katasztrófavédelem, FÖKÉTUSZ), határozatok, végzések nyilvántartása, kapcsolódó levelezések, adminisztráció és az ezekben feltárt hiányosságok javítása	500 000 Ft	635 000 Ft	2 500 000 Ft	3 175 000 Ft
nem lakáscélú	120212	Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvvezetés, intézkedés a feltárt hiányosságok elvégzésére	200 000 Ft	254 000 Ft	200 000 Ft	254 000 Ft
nem lakáscélú	120213	Külső-belső szakipari munkák (helyiségeken belüli, kívüli vakolat javítás, festés, burkolat javítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, álmennyezet javítása, festése) kerítés lábazat, javítás, pótlás;	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	0 Ft	0 Ft
nem lakáscélú	120214	Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
nem lakáscélú	120215	100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek energiatanúsítványának intézése	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
nem lakáscélú	120218	Energetikai (gáz, víz, csatorna, elektromos áram) közműszolgáltatásokkal elsődleges levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés, vízőrák, vízmérőknél kiépítése, időszakos cseréje	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
nem lakáscélú	120219	Helyiségekben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vizlágyító, tápúlsí tartály, túlfolyó, légellenítő berendezések, hőmérséklet szabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába;	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
nem lakáscélú	120220	Tető szerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádógos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft	32 686 386 Ft	41 511 710 Ft
nem lakáscélú	120224	Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.	500 000 Ft	635 000 Ft	0 Ft	0 Ft
nem lakáscélú	120225	Gáz kazánok, gáz boylerok, parapetek, olajtüzelésű radiátorok, gáz vezetékek, keringető szivattyúk, tolózárok, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszaki karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
nem lakáscélú	120229	Zuglói Zrt. kezelésében lévő helyiségeknél - hatáskör esetén - légtechnikai karbantartás (szellőzők, klímák javítása, karbantartása)	1 500 000 Ft	1 905 000 Ft	0 Ft	0 Ft
nem lakáscélú	120237	Egyéb (pl. közüzemi kgt., stb.)	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
nem lakáscélú	120238	Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartás	500 000 Ft	635 000 Ft	6 000 000 Ft	7 620 000 Ft
nem lakáscélú	120244	Úvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
nem lakáscélú	120245	Vízszerekési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, pissoárok, fülkák, csapok, tartályok, udvari csapok, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje - amennyiben Zrt. hatásköre); intézmények esetében akkor, amennyiben az intézményben nincs karbantartó személyzet	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
nem lakáscélú	120253	Helyiségeken belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által);	1 500 000 Ft	1 905 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
nem lakáscélú	120258	Csatorna tisztítása, javítása, telepítése	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	0 Ft	0 Ft
nem lakáscélú	120259	Piros plomrás gázórával rendelkező lakásokban és épületekben a gázszolgáltatás helyreállítása	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
nem lakáscélú	120260	Nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
nem lakáscélú	1202	Életveszélyelhárítás	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 100 000 Ft	1 397 000 Ft
nem lakáscélú	1203	Helyiségbérleti szerződések megkötése, módosítása, jogviszony megszüntetése, és az ezel kapcsolatos ügyintézés	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft
nem lakáscélú	1204	Helyiségbérleti-, és közműdíjak számlázása, beszedése, hátralékok kezelése, behajtása	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
nem lakáscélú	1205	Adósságkezelés, perek előkészítése, végrehajtási ügyintézés	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft

	T-kód	Feladat megnevezése	2025. elfogadott költségvetés		2025. évi módosított költségvetés	
			nettó	bruttó	nettó	bruttó
	13.	INTÉZMÉNYEK KARBANTARTÁSA	624 653 543 Ft	723 519 000 Ft	553 492 188 Ft	702 935 080 Ft
intézmények	1304	Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása;	15 000 000 Ft	19 050 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
intézmények	1305	Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézésrel)	11 500 000 Ft	14 605 000 Ft	11 500 000 Ft	14 605 000 Ft
intézmények	1307	Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése; Villámvédelmi felülvizsgálat	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft	11 000 000 Ft	13 970 000 Ft
intézmények	1309	100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalánítása, törmelékelszállítás, zöldhulladék elszállítása	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
intézmények	1310	Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése	26 000 000 Ft	33 020 000 Ft	6 000 000 Ft	7 620 000 Ft
intézmények	1311	Kémény, füstgázvezető felülvizsgálat (Katasztrófavédelem, FŐKÉTUSZ), határozatok, végzések nyilvántartása, kapcsolódó levelezések, adminisztráció és az ezekben feltárt hiányosságok javítása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
intézmények	1312	Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvvezetés, intézkedés a feltárt hiányosságok elvégzésére	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
intézmények	1313	Külső-belső szakipari munkák (épületen belül, kívüli vakolat javítás, festés, burkolat javítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, almennevezet javítása, festése) kerítés lábazat, javítás, pótlás;	250 000 000 Ft	317 500 000 Ft	248 353 543 Ft	315 409 000 Ft
intézmények	1314	Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
intézmények	1316	Fűtő alkalmazása	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
intézmények	1319	Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vízgáztűtő, tápúási tartály, túlfolyó, légellenítő berendezések, hőmérséklet szabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába;	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft	39 000 000 Ft	49 530 000 Ft
intézmények	1320	Tető szerkezet javítása, cserépró pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádógos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása	40 000 000 Ft	50 800 000 Ft	27 738 645 Ft	35 228 080 Ft
intézmények	1321	Lífelek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
intézmények	1324	Gázvezetékek felülvizsgálat jogszabály szerint, felülvizsgálat során feltárt hiányosságok javítása, karbantartás	200 000 Ft	254 000 Ft	0 Ft	0 Ft
intézmények	1325	Gáz kazánok, gáz bojler, parapetek, olajtűzelésű radiátorok, gáz vezetékek, keringető szivattyúk, tolézárok, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszaki karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft	45 700 000 Ft	58 039 000 Ft
intézmények	1327	Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, tűzjelző, tűzártó távfelügyeleti, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése során feltárt hiányosságok javítása, karbantartás; tűzjelző, tűzártó távfelügyeleti rendszerek esetén üzemben tartói és jogszabályi ellenőrzés is	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
intézmények	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 előző rendszerek karbantartása nélkül különösen a bősödédek főzőkonyhái működés képtelenné válhatnak.	7 000 000 Ft	8 890 000 Ft	24 500 000 Ft	31 115 000 Ft
intézmények	1330	Konyhai zsírforgó karbantartása, tisztítása	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
intézmények	1332	Udvari medencék javítása, karbantartása, felülvizsgálata	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
intézmények	1333	Műtíves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása;	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	0 Ft	0 Ft
intézmények	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	25 000 000 Ft	31 750 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
intézmények	1338	Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, Villámvédelmi felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartás	500 000 Ft	635 000 Ft	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft
intézmények	1341	Villamos készülékek, kézi szerszámok szigetelés és biztonsági felülvizsgálata - szükség szerint, saját tervezéssel	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
intézmények	1344	Úvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
intézmények	1345	Vízszelvényi munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, pissoárokat, fülkék, csapok, tartályok, udvari csapok, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje - amennyiben Zrt. hatásköré); intézmények esetében akkor, amennyiben az intézményben nincs karbantartó személyzet	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft	46 000 000 Ft	58 420 000 Ft
intézmények	1348	Játsczótéri eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása; tanúsítványban feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartás	25 000 000 Ft	31 750 000 Ft	14 000 000 Ft	17 780 000 Ft
intézmények	1351	Homokozók, ugrógödörök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása;	15 000 000 Ft	19 050 000 Ft	15 000 000 Ft	19 050 000 Ft
intézmények	1353	Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által);	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
intézmények	1354	Hatósági és munkavédelmi kötelezettségek nyilvántartása, hiányosságok elhárításához szükséges munkák megrendelése, koordinálása (pl. FŐKÉTUSZ, ANTSZ, TÜV, Katasztrófavédelem)	500 000 Ft	635 000 Ft	0 Ft	0 Ft
intézmények	1357	Megújuló energia rendszerek karbantartása, pótlása	500 000 Ft	635 000 Ft	500 000 Ft	635 000 Ft
intézmények	1358	Csatorna tisztítása, javítása, telepítése , csőtörés, dugulás elhárítása, karbantartása, javítása	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft	200 000 Ft	254 000 Ft
intézmények	1360	Nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése	13 000 000 Ft	16 510 000 Ft	17 000 000 Ft	21 590 000 Ft
intézmények	1302	Életveszélyelhárítás	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft	1 000 000 Ft	1 270 000 Ft
intézmények	1370	Kiemelt karbantartások	54 953 543 Ft	69 791 000 Ft	14 000 000 Ft	17 780 000 Ft

	T-kód	Feladat megnevezése	2025. elfogadott költségvetés		2025. évi módosított költségvetés	
			nettó	bruttó	nettó	bruttó
	4	ÁLTALÁNOS KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK KÖZSZOLGÁLTATÁSBAN	76 000 000 Ft	96 520 000 Ft	76 000 000 Ft	96 520 000 Ft
EGYÉB - Általános köl	33	Ingatlan gazdálkodási osztály általános költségei	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
EGYÉB - Általános köl	371	Karbantartó osztály (fizikai állomány anyagköltsége)	66 000 000 Ft	83 820 000 Ft	66 000 000 Ft	83 820 000 Ft

6. sz. függelék: Közzolgáltatási és támogatási keretösszegek

2025. ÉVI MÓDOSÍTOTT
KÖZZSZOLGÁLTATÁSI ÉS TÁMOGATÁSI KERETÖSSZEGEK

			2025. évi eredeti Üzleti Terv keretösszegek		2025. évi módosított Üzleti Terv keretösszegek	
		Szakfeladat	Nettó összeg	Bruttó összeg	Nettó összeg	Bruttó összeg
KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	Városüzemeltetés	Parkfenntartás	341 000 000 Ft	433 070 000 Ft	470 000 000 Ft	594 200 000 Ft
		Út- járda fenntartás	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft	518 123 432 Ft	658 016 759 Ft
		Városgazdálkodás	94 500 000 Ft	120 015 000 Ft	132 040 600 Ft	167 691 562 Ft
		Városüzemeltetés összesen:	935 500 000 Ft	1 188 085 000 Ft	1 120 164 032 Ft	1 419 908 321 Ft
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	522 000 000 Ft	662 940 000 Ft	543 586 386 Ft	690 354 710 Ft
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	78 700 000 Ft	99 949 000 Ft	182 386 386 Ft	231 630 710 Ft
		Intézmények karbantartása	624 653 543 Ft	793 310 000 Ft	553 492 188 Ft	702 935 080 Ft
		Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK (INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	188 500 000 Ft	239 395 000 Ft	76 000 000 Ft	96 520 000 Ft
		Karbantartás, üzemeltetés összesen:	1 413 853 543 Ft	1 795 594 000 Ft	1 355 464 960 Ft	1 721 440 500 Ft
	ÖSSZESEN:		2 349 353 543 Ft	2 983 679 000 Ft	2 475 628 992 Ft	3 141 348 821 Ft
TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS		Működési támogatás		2 249 044 000 Ft		2 307 674 392 Ft
		Felhalmozási támogatás		87 800 000 Ft		188 264 500 Ft
		Céltámogatás működési támogatás hoz		319 845 000 Ft		211 895 000 Ft
		Céltámogatás eszközbeszerzéshez		215 155 000 Ft		209 855 000 Ft
	ÖSSZESEN:			2 871 844 000 Ft		2 917 688 892 Ft
MINDÖSSZESEN:				5 855 523 000 Ft		6 059 037 713 Ft