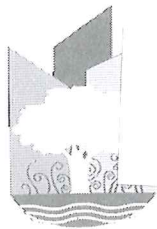


Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Megújuló Zugló  
Zuglói Városgazda



Bp. Föv. XIV. ker. Zuglói Polg. Hivatal



Budapest Föv. XIV. Ker. Zuglói Polgármesteri Hivatal  
száma: 68643  
Címzett: PÜ

Érkezett: 2021 NOV 04.

Ügyirat:

Előirat:

Ügyintéző:

Ikt. sz.: VEZIG/319/2021

Ügyintéző: Novák Róbert

Budapest Főváros XIV. Kerület  
Zuglói Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Főosztály

Szégvári Etelka  
főosztályvezető részére

Tárgy: Költségvetési igény Zuglói Zrt. 2021

Budapest  
Pétevárad u. 2.  
1145

2021 NOV. 05

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Mellékelten küldöm a Zuglói Zrt. költségvetési igényét aláírt lepecsételt formában. Elektronikus úton november 2-án megküldtük.

Budapest, 2021. 11. 03.

Tisztelettel:

*Novák Róbert*  
Zuglói Zrt.

Novák Róbert  
szakmai titkár

# KÖLTSÉGVETÉSI IGÉNY

## (KÖZSZOLGÁLTATÁS ÉS TÁMOGATÁS)

### 2022.

**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2021. OKTÓBER 29.



Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, fluid loop that starts from the bottom left and ends at the top right, crossing itself.

		2022. év_ZVK_javaslat		
		TERV 2022. ÉV kölsévetés NETTÓ	TERV 2022. ÉV kölsévetés bruttó	
		Nettó összeg	Bruttó összeg	
KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	Városüzemeltetés	Parkfenntartás	960 000 000 HUF	1 219 200 000 HUF
		Út- járda fenntartás	500 000 000 HUF	635 000 000 HUF
		Városgazdálkodás	112 500 000 HUF	142 875 000 HUF
		<b>Városüzemeltetés összesen:</b>	<b>1 572 500 000 HUF</b>	<b>1 997 075 000 HUF</b>
		<b>Közfoglalkoztatási bér önerő költsége</b>	<b>3 100 000 HUF</b>	<b>3 937 000 HUF</b>
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	359 362 500 HUF	456 390 375 HUF
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	184 380 000 HUF	234 162 600 HUF
		Intézmények karbantartása	365 557 500 HUF	464 258 025 HUF
		Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK	268 800 000 HUF	341 376 000 HUF
		<b>Karbantartás, üzemeltetés összesen:</b>	<b>1 178 100 000 HUF</b>	<b>1 496 187 000 HUF</b>
	<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>2 753 700 000 HUF</b>	<b>3 497 199 000 HUF</b>
	TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS	TÁMOGATÁSI IGÉNY	1 180 000 000 HUF	1 180 000 000 HUF
		<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 180 000 000 HUF</b>	<b>1 180 000 000 HUF</b>
	<b>Összesen</b>		<b>3 933 700 000 HUF</b>	<b>4 677 199 000 HUF</b>

A Zuglói Zrt. 2022. évi költségvetési javaslata, a 2021. évi üzleti tervéhez képest, 4,87%-os emelést javasol a költségvetésbe beépíteni.

## TÁMOGATÁSI IGÉNY

<b>2022. Igényelt összeg:</b>	<b>1 180 000 000 Ft</b>
<b>2021. évi előirányzat(zárolás nélkül):</b>	<b>1 044 648 000 Ft</b>

A Zuglói Zrt. bér- és személyi jellegű költségeinek tervezésekor a takarékosági szempontok érvényesítése mellett évek óta a legnagyobb kihívás az volt, hogy a számunkra kedvezőtlen munkaerőpiaci feltételek mellett hogyan lehet biztosítani a Társaság feladatellátásához szükséges szakemberállományt. Mára a legfőbb kihívás az, hogy hogyan tudjuk biztosítani az egyes területek működőképességét.

A Zuglói Zrt. két éve nem tudott általános bérfelvezést végrehajtani. Az elmúlt években az infláció miatt munkaerő-megtartó képességünk tovább romlott. Azok az előnyök – mint a törvények szigorú betartása, a rugalmas munkarend, a jó munkahelyi légkör stb. – amelyek eddig valamelyest kompenzálni tudták szűkös anyagi lehetőségeinket, mára vesztek jelentőségükből. Bérversenyben való lemaradásunk szinte valamennyi magasabb szakmai tudást igénylő pozícióban érezteti hatását. Jellemzően a jogi, a műszaki, a szakképzettséget igénylő fizikai, illetve az ingatlanhasznosítási pozíciók esetében. Általánosságban is elmondható, hogy bármelyik pozícióból távozó munkatársunk pótlása csak magasabb fizetéssel megoldható jelenleg. Fenti okok miatt várhatóan folytatódni fog az elvándorlás a műszaki területekről, ami már most olyan mértékű, hogy az a napi feladatok ellátását is veszélyezteti. 2022-ben sokan készülnek nyugdíjba, így további munkaerőhiánnyal kell majd számolnunk például a társasházkezelés területén is.

A megüresedő pozíciókat betöltő kollégák fiatalabb, szakképzett emberekkel történő pótlása csak abban az esetben lehetséges, ha tisztességes és versenyképes bért, illetve juttatásokat tudunk ajánlani.

Ezzel együtt folytatni kell a szervezeti működés racionalizálását, illetve a munkafolyamatok digitalizálását annak érdekében, hogy hatékonyabban, és kisebb létszámmal tudjuk feladatainkat ellátni. Ezek a folyamatok további anyagi forrásokat igényelnek.

Fentiek alapján a 2022-es évre vonatkozóan egy megfelelő mértékű általános bérfelvezetés mellett, mindenképpen szükségesnek tarjuk, hogy lehetőség, s így egy ennek megfelelő keret álljon rendelkezésre a mérnökök, gazdasági és egyéb szakértői kulcs-pozíciókat betöltő munkavállalók teljesítményalapú kompenzációjára is.

Ennek elmaradásával azt kockáztatjuk, hogy a Társaság elveszít képzett, jellemzően felsőfokú végzettségű, gyakorlattal rendelkező műszaki és gazdasági szakembereket és egyes kulcs-feladatok ellátása lehetetlenné válik.

2021-es évben folytatni kívánjuk az járvány miatt lelassult szervezetfejlesztési és képzési célok, tervek megvalósítását. A szakmai képzéseken túl, nagyobb hangsúlyt szeretnénk helyezni a kommunikációs képességek fejlesztésére, az együttműködési képesség és a szolgáltatói szemlélet erősítésére, valamint az eredmény-orientált működés fejlesztésére.

### **Tervezett informatikai fejlesztések**

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

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

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

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

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

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

Társaságunk a szükséges szakmai felméréseket már elvégezte, most a megvalósítást kell előtérbe helyezni.

Az idei évben kiírt sikeres beszerzési eljárás keretében elkezdtük az elkészült informatikai tanulmányra építve céljaink megvalósításához szükséges rendszerterv készítését.

A kész informatikai rendszerterv birtokában megkezdődött a szükséges programozói, fejlesztői, beruházási munkák megvalósítása.

### **COVID19 vírus elleni védekezés**

A 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet 1. § Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a COVID19 vírus terjedése miatt.

A vírus terjedésének lassítása miatt meghozott korlátozó intézkedések hatásosnak bizonyultak, ugyanakkor nem lehet tudni, hogy meddig lesznek fenntartva a korlátozások.

A Zuglói Zrt. közfeladatot ellátó társaság, így a munkavégzés folyamatosságát fenn kell tartani.

A cég székhelyére és telephelyére bejáró kollégák védelme továbbra is elsődleges szempont, így a védőeszközök beszerzése nem állhat meg.

Ahhoz, hogy megfeleljünk a tulajdonos önkormányzat által bevezetett új eljárásrendnek, valamint a Zuglói Zrt. saját belső szabályzatait is szem előtt tartva, szerződést kellett kötnünk egy partnercéggel. A szerződés kifejezetten a védőeszközök beszerzésére vonatkozik, mely magában foglalja a szájmáskok, kesztyűk, kézfertőtlenítők, munkafelület fertőtlenítők és burkolat fertőtlenítők beszerzését.

**Üzemeltetéssel összefüggő tervezések**

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

A felmerülő ad-hoc karbantartási feladatok elvégzésén kívül egyre sürgetőbbé válik a tervezett nagy karbantartások elvégzése.

Az idei évben elkezdjük megvalósítani az épület elektromos hálózatának optimalizálását. Ezek a munkák áthúzódnak a 2022-es évre is, a megvalósítások elengedhetetlenek a munkabiztonsági szempontok figyelembevétele miatt.

Az irodai helyiségek elavultsága és rossz állapota miatt elkezdjük az irodák ütemezett átalakítási munkáit, melyet mindenképp folytatni tervezünk a 2022-es évben, így elérve az egységes koncepció nyomán megvalósított biztonságos munkahelyek kialakítását.

**KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS SZERINTI KÖLTSÉG IGÉNY****VÁROSÜZEMELTETÉS**

**2022. Igényelt összeg: 1 572 500 000 Ft**  
**2021. évi előirányzat (zárolás nélkül): 1 415 015 748 Ft**

T-KÓD	MEGNEVEZÉS	2022.	
		2022. terv nettó	2022. bruttó
<b>14</b>	<b>VÁROSÜZEMELTETÉS</b>	<b>1 572 500 000 HUF</b>	<b>1 997 075 000 HUF</b>
<b>1401</b>	<b>PARKFENNTARTÁS</b>	<b>960 000 000 HUF</b>	<b>1 219 200 000 HUF</b>
140101	zöldfelület fenntartás	620 000 000 HUF	787 400 000 HUF
140102	növényvédelem	10 000 000 HUF	12 700 000 HUF
140103	park-karbantartás	60 000 000 HUF	76 200 000 HUF
140104	fasorok fenntartása	100 000 000 HUF	127 000 000 HUF
140105	közterületi sportpályák fenntartása	10 000 000 HUF	12 700 000 HUF
140106	játszótér fenntartás	70 000 000 HUF	88 900 000 HUF
140107	fakataszterrel kapcsolatos feladatok	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140303	közterületi szemétszállítás	30 000 000 HUF	38 100 000 HUF
140305	kutyaurülék eltávolítás	50 000 000 HUF	63 500 000 HUF
140320	közterületi járdatakarítás	0 HUF	0 HUF
140315	közterületi különleges műtárgyak (szobor takarítás)	500 000 HUF	635 000 HUF
140316	közterületi illemhelyek fenntartása (Új Feladat! - Bosnyák téri WC)	1 000 000 HUF	1 270 000 HUF
140321	KÖZVILÁGÍTÁSI OSZLOPOKRA KIHELYEZETT VIRÁGTARTÓK FENNTARTÁSA - ÚJ feladat	0 HUF	0 HUF
140319	közterületi graffiti mentesítés	500 000 HUF	635 000 HUF
140110	park sétányok burkolatának javítása	3 000 000 HUF	3 810 000 HUF
<b>1402</b>	<b>ÚT-, ÉS JÁRDAFENNTARTÁS</b>	<b>500 000 000 HUF</b>	<b>635 000 000 HUF</b>
140201	utcabútorok, tartozékok fenntartása	2 000 000 HUF	2 540 000 HUF
140202	járdák javítása, fenntart.	130 000 000 HUF	165 100 000 HUF
140203	földutak karbantartása	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140204	burkolt úthálózat fenntartása	338 000 000 HUF	429 260 000 HUF
140205	makadám utak fenntartása	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140308	szikkasztórendszerek fenntart.	20 000 000 HUF	25 400 000 HUF
<b>1403</b>	<b>VÁROSGAZDÁLKODÁS</b>	<b>112 500 000 HUF</b>	<b>142 875 000 HUF</b>
140301	igazgatási, közbeszerzési díjak	1 000 000 HUF	1 270 000 HUF
140302	műszaki ellenőri tevékenység	9 000 000 HUF	11 430 000 HUF
140304	közterületi órák fenntartása	700 000 HUF	889 000 HUF
140108	közkutak fenntartása	300 000 HUF	381 000 HUF
140306	plakátok, hirdetőber. fenntart.	2 000 000 HUF	2 540 000 HUF
140307	közterületi veszélyes hulladékok elszállítása	3 000 000 HUF	3 810 000 HUF
140309	szikkasztórendszer monitoring	6 000 000 HUF	7 620 000 HUF
140208	kölekedésbiztonság és téli feladatok	15 000 000 HUF	19 050 000 HUF
140310	utcanévtábla, tiltótábla telepítés	10 000 000 HUF	12 700 000 HUF
140311	parkfenntartással kapcs. Vízdíjak	12 000 000 HUF	15 240 000 HUF
140312	szőkőkutak villamos energia kiadása	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140314	játszóterek szabványossági ellenőrzése	2 000 000 HUF	2 540 000 HUF
140318	Virágzó Zugló Utcafrontszépítési Program	15 000 000 HUF	19 050 000 HUF
140319	parkolóhelyek üzemeltetése	31 500 000 HUF	40 005 000 HUF
140320	Kiemelt közterületi karbantartások	0 HUF	0 HUF

**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 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.

**RÉSZLETES JAVASLATOK**

az

**Önkormányzat**

2022. évi költségvetési tervének összeállításához

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

**Parkfenntartási-feladatok**

**ZÖLDFELÜLET-FENNTARTÁS**

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

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

Évente átlagosan öt-hat kaszálást tervezünk, időjárástól függően. Az év folyamán igény szerinti, részleges kaszálással is számolni kell, hiszen a naposabb területeken (jellemzően az osztósávok) gyorsabb a fű növekedése, így ezeket a területeket - a többi területhez képest - többször szükséges kaszálni. Az öntözött parkjainkban (Reiner Frigyes park, Forradalom tere, Kassai tér, Bosnyák tér, Örs vezér tere, Tisza István tér, Pillangó park egy része) a fű rendkívül gyorsan nő, ezért ezeken a helyeken hetente egy alkalommal nyírjuk a fűvet. Az öntözés és az emelt számú kaszálás megnöveli a fenntartás költségeit.

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

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

A frekvenciát több díszparkjaink, a lakótelepeken található pihenőparkok és a frissen ültetett évelő- és cserjeágyások rendszeres gondozást igényelnek, melyek tartalmazzák az ágyások gyomlálást, a növények metszését, az elnyílt virágok eltávolítását, a burkolatok gyomlálását, takarítását. Ezek a fenntartási munkák szükségesek ahhoz, hogy az ültetett növények, felújított területek ne váljanak elhanyagoltakká. Részben a fenntartás keretében felújított ágyások, részben más beruházások keretében szépülő területek száma évről évre nő, ezért a fenntartásukhoz is szükséges a megfelelő költségkeret biztosítása. 2019-ben felújított Pillangó park intenzív gondozást igényel, amely rendkívül megterheli a költségkeretet (évelő- és cserjeágyak gyomlálása, biodiverz fűfelület gyomlálása). A 2021-ben történt fejlesztések (Varsó utcai park, patakparti rehabilitáció) fenntartását is tervezzük.

A parkokba egynyári, kétnyári és hagymás virágok ültetésével viszünk szint, amire nagy igény mutatkozik a lakosság részéről. A virágok rendkívül vízigényesek, ami gyakori öntözést tesz szükségessé. A virágágyak a parkok legfeltűnőbb részei, ezért intenzív ápolást (gyomlálást, kapálást) igényelnek.

A folyamatosan végeztetett, elsősorban a társasházak mellett, a homlokzatot zavaró fákra, illetve a száraz- és balesetveszélyes fákra terjedő faápolási munkákon túl szükséges a nagyobb területeket érintő, teljes körű faápolás. Az őszi és tavaszi időszakban facsemeték ültetését tervezzük, amely miatt részben az ültetés, részben az azt követő fenntartás (öntözés, fatányérozás) növeli a költségeket.

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

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

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

#### Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 620.000.000, - Ft** (az 960.000.000 Ft/ 2022. év része)

### **NÖVÉNYVÉDELEM**

A növényvédelem előirányzatból a növényvédelmi előírásoknak megfelelően végeztetjük a közterületi fák (sorfák és parkfák) valamint cserjék növénykártévők 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 ill. késő őszi (november ill. március) lombhullatás utáni tisztító-lemosó jellegű permetezését. Ideális esetben erre kétszer is sor kerülne a kerületi sorfák védelme érdekében. 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 őszig folyamatosan érkeznek a lakossági bejelentések a fertőzött fákról, amelyeket elsősorban a levéltetű, valamint az amerikai lepkekabóca károsít. Ezen kártévők ellen használjuk sikeresen a szívó-rágó permetezést.

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

Szintén minden évben többször előforduló, a növényvédelmi keretbe tartozó probléma a darázs-fészek eltávolítása.

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

Szükséges összeg: **nettó 12.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## **PARK-KARBANTARTÁS**

Elengedhetetlen az előregedett, leromlott állapotú parkbútorok, berendezési tárgyak javítása, festése, pótlása, az öntözőhálózat hibáinak elhárítása, az aknafedelek, csőtörések javítása, kerti csapok cseréje, az ivókutak folyamatos működésének biztosítása, rendszeres tisztítása. Fontos feladat a játszótéri kerítések karbantartása, festése, a megrongált, vagy leszerelt kerítéselemek, kapuk javítása, pótlása a kutyamentes környezet biztosítása miatt. A játszótérek általánossá vált bekerítésével jelentősen nőtt a fenntartandó kerítések mennyisége, a játszótérek felújításával pedig az ivókutak száma. A nagy forgalom miatt egyre több a használatból eredő meghibásodás és sajnos egyre több a szándékos rongálás. Az előregedett öntözővíz-hálózaton a csőtörések javítása, a kerti csapok rendbetétele nagy mértékben terheli a karbantartási költségkeretet. Így évről évre több a karbantartási feladat.

A tönkrement fémvázás padok és a régebbi típusú betonlábás padok felújítása - vagy szükség esetén a cseréje - kezdődött meg az utóbbi években. Az elmúlt időszakban kihelyezett új típusú padok deszkázata helyenként tönkrement, ezért szükségessé vált a felújításuk. A régebbi típusú padok tönkrement lécezetének cseréje is elkezdődött 2017-ben, majd folytatódott 2018-ban. 2019-ben és 2020-ban a még elmaradt helyszíneken végeztünk padfelújításokat, illetve a régebben kihelyezett padokat javítottuk, lekezeltük, szükség és igény szerint. 2022-ben e munka folytatása, illetve a korábban kihelyezett padok deszkázatának átfestése is szükségessé válik. Több pad kihelyezésére is igény mutatkozott, amelynek eleget téve nő a karbantartás költsége. A lakosság részéről felmerült igény a régi, rossz állapotban lévő hulladékgyűjtők cseréje nagyobb űrtartalmú hulladékgyűjtőkre, mely munkát 2017-en kezdtük el, folytattuk 2018-ban, 2019-ben, 2020-ban és 2021-ben a következő években ennek további folytatását terveztük. Több területen a hulladékgyűjtők száma is kevésnek bizonyult, mert a gyakoribb hulladékgyűjtés mellett is rendszeresen a földre kerül a hulladék.

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

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

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

Szükséges összeg: **nettó 60.000.000, - Ft** (az 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## UTCAI FASOROK FENNTARTÁSA

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

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

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

A vegetációs időszakban gondoskodni kell a 4 évnél fiatalabb sorfák rendszeres öntözéséről, fatányérkapálásáról.

Lakossági igények alapján, valamint a kiszáradt fák pótlásaként kb. 200 db szabványos minőségű utcai sorfa telepítését tervezzük.

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

Szükséges összeg: **nettó 100.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## SPORTPÁLYÁK ESETI KARBANTARTÁSA

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

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

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## JÁTSZÓSZEREK ESETI, VALAMINT HAVI RENDSZERESSÉGŰ KARBANTARTÁSA

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

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

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

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

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

A „Nagy Zöld” éves keretösszeg csökkentése okán a kötelező feladatellátás nehezen biztosítható a szükség esetén előforduló játszóeszköz csere, vagy pótlás, vagy fejlesztés jelen keretből nem megvalósítható! Javasoljuk a pótlások, cserék, fejlesztések végrehajtására beruházási, fejlesztési külön költséghely és keretösszeg biztosítását.

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

Szükséges összeg: **nettó 70.000.000, - Ft** (az 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

### **KATASZTERI FELMÉRÉS**

A korábbi években felmérésre kerültek a kerületi tulajdonú és fenntartású közterületen található fák, valamint elindult a parkterületek és parkhoz kapcsolódó közutak felmérése, ennek folytatása várható.

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

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

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

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

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

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

Szükséges összeg: **nettó 25.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

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

Jelenleg a kerületben 17 helyszínen található kijelölt kutyafuttató (zárt és nem zárt együtt).

A Rákospatak Egressy út és Mogyoródi út közötti szakaszának revitalizációja miatt 1 kutyafuttató az építési munkálatok miatt nem használható, itt új kutyaurülék-gyűjtőládák lesznek kihelyezve, a futtató és az újonnan kihelyezett (plusz) kutyaurülék-gyűjtőládák átadása utáni üzemeltetésével tervezni kell.

A kutyafuttatók és kutyajátszóterületén jelenleg összesen 42 db kutyaurülék-gyűjtő láda található. A kerület közterületein különböző helyszíneken további 227 db kutyaurülék-gyűjtőláda került elhelyezésre.

Elvégzendő feladat az összesen 269 db kutyaurülék-gyűjtőláda folyamatos fenntartása és karbantartására, a kutyafuttatók takarítása.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 55.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## JÁRDA (HÁLÓZAT) TAKARÍTÁSA

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

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: 2022. évre nem lett betervezve a feladatellátás.

## KÖZTERÜLETI KÜLÖNLEGES MŰTÁRGYAK (TAKARÍTÁSA)

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## KÖZTERÜLETI ILLEMHELYEK FENNTARTÁSA, KARBANTARTÁSA, JAVÍTÁSA

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

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 1.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## KÖZVILÁGÍTÁSI OSZLOPOKRA VIRÁGTARTÓK KIHELYEZÉSE

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

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg összesen: 2022. évre nem lett betervezve a feladatellátás.

## GRAFFITI MENTESÍTÉS

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

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2022. év része)

## PARKSÉTÁNYOK BURKOLATÁNAK ESETI JAVÍTÁSA

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

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

Szükséges összeg: **nettó 1.000.000, - Ft** (a 960.000.000.- Ft/ 2022. év része)

## Út-, járda fenntartási feladatok

### **UTCABÚTOROK, TARTOZÉKOK, MŰTÁRGYAK FENNTARTÁSA**

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

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

Szükséges összeg: **nettó 2.000.000,- Ft** (az évi 500.000.000,- Ft/év része)

### **JÁRDÁK JAVÍTÁSA, FENNTARTÁSA**

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyon 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.

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

Szükséges összeg: **nettó 200.000.000,- Ft** (az évi 500.000.000,- Ft/év része)

### **FÖLDUTAK KARBANTARTÁSA**

Mindazokon a kerületi önkormányzati tulajdonú burkolatlan közutakon, egyéb közterületeken, melyek nem kerülnek bele az útépítési vagy talajstabilizációs beruházások közé, folyamatosan földút karbantartási munkákat kell végezni. 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 kitétek az időjárás károkozásának. A földutak állandó jellegű fenntartást igényelnek, főleg a tavaszi és őszi időszakban.

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

Szükséges összeg: **nettó 3.000.000,- Ft** (az évi 500.000.000,- Ft/év része)

### **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 feltétleinek folyamatos fenntartása. Közúthálózatunk döntő része az 1960-as és 1980-as évek között épült ki az akkori teherbírási követelményekkel és közművekkel, általában zúzott

sínek vagy durva mészkőalapra egy vagy két, gyakran minősítési osztályon kívüli aszfaltréteggel. Kerületünk nagy agglomerációs átmenő forgalmat bonyolító városrészévé vált, tapasztalataink szerint a főváros által egységesen bevezetett súlykorlátozás hatása is részleges, mivel éves díj befizetésével felmentést lehet ez alól kapni, így nem szűnt meg, csak csökkent ez a fajta teherforgalom. A közművek alulméretezettsége akadály a komplett felújítások-építések hozzájárulásainak, ezért a fenntartási munkák súlya jelentőssé vált a biztonságos forgalom fenntartása szempontjából. Ebből a keretből a burkolt úthálózat kátyúzási és nagyfelület javítási munkáit finanszírozzuk.

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

Szükséges összeg: **nettó 270.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, -Ft/év része)

### **MAKADÁM UTAK FENNTARTÁSA**

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

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

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, - Ft/év része)

### **SZIKKASZTÓRENDSZEREK FENNTARTÁSA**

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 20.000.000, - Ft** (az évi 500.000.000, - Ft/év része)

### **Városgazdálkodási feladatok**

#### **IGAZGATÁSI, KÖZBESZERZÉSI DÍJAK**

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 1.000.000, - Ft**

## EGYÉB SZAKÉRTŐI TEVÉKENYSÉG

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

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó **9.000.000, - Ft**

## KÖZKUTAK FENNTARTÁSA

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

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 300.000, - Ft**

## KÖZTERÜLETI ÓRÁK FENNTARTÁSA

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

Önként vállalt feladat.

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

## PLAKÁTOK, HIRDETŐBERENDEZÉSEK FENNTARTÁSA

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

Önként vállalt feladat.

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

## KÖZTERÜLETI VESZÉLYES HULLADÉKOK ELSZÁLLÍTÁSA

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

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

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

## SZIKKASZTÓRENDSZEREK MONITORING SZOLGÁLTATÁS

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Jogelődje a Közép - Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség) az út- és járdafenntartási feladatok között megjelölt szikkasztó műtárgyakra évenként kétszeri félévre bontott, illetve 4 évenkénti összefoglaló monitoring adatszolgáltatási kötelezettséget írt elő a 219/2004.(VII.21.) Kormányrendelet, a 27/2004.(XII.25) KvVM rendelet, a felszín alatti víz és a

földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról szóló 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet 7. melléklete, valamint a Közép – Duna - völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség mint jogelőd, 2015. április 1. után a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya hatáskörébe tartozó és kiadott vízjogi engedélyek feltételei alapján. Ezt akkreditált laboratóriumban adatszolgáltatási mérésekkel kell bevizsgáltatni, nem köthető a karbantartás műszaki részéhez, külön szerződés kötése szükséges.

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

### **KÖZLEKEDÉSBIZTONSÁG, TÉLI MUNKÁLATOK**

Az előirányzat három feladatot tartalmaz.

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

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

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

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

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

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

### **UTCANÉVTÁBLA, TILTÓTÁBLA TELEPÍTÉSE**

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

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

Kötelező/Önként vállalt feladat.

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

### **PARKFENNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS VÍZDÍJAK**

A kerületben található virágágyak, a friss telepítésű fák, cserjék, illetve a rekonstrukciós munkák során felújított zöldfelületek öntözése feltétlenül szükséges. Az Örs vezér téri és a Bosnyák téri szökőkút működésének, továbbá a növekvő számú játszótéri és sportpálya ivókút vízellátásának

folyamatos biztosítása szintén elengedhetetlen. 2011. májusában indult útjára a Virágzó Zugló Utcafrontszépítési Program, aminek vonzataként a közterületen megnövekedett a vízfogyasztás. Az elöregedett öntözővíz-hálózat gyakori meghibásodása miatt a rejtett vízcsőtorések is hozzájárultak a megemelkedett vízfogyasztáshoz. (A vízfogyasztást - és ezzel együtt a vízdíjat - nem lehet előre tervezni.)

Folyamatosan nőnek az intenzíven, öntözöttek fenntartott közterületek nagysága, ami fokozott forrásigényt eredményez.

Kötelező feladat.

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

### **SZÖKŐKUTAK, EGYÉB LÉTESÍTMÉNYEK VILLAMOS ENERGIA KIADÁSAI**

Biztosítani kell a 2006. év májusában üzembe helyezett Örs vezér téri, valamint a 2012. év decemberében átadott Bosnyák téri szökőkút és 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.

Kötelező feladat.

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

### **JÁTSZÓSZEREK SZABVÁNYOSSÁGI ELLENŐRZÉSE**

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

A 2018. évi szabványossági ellenőrzések után négy évvel 2022-ben újra aktuális feladat a szabványossági ellenőrzések elvégzése.

A 2021-es évi az új közbeszerzésben jelentősen nőtt az Egységárlistában szereplő, a játszóeszközök szabványossági felülvizsgálatának VI/102. tétele ára (nettó 13.800, - Ft/ db), ez okozza a költségvetési helyen igényelt összeg növekedését a 333 db kerületi játszóeszközhöz.

Kötelező feladat.

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

### **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 virággalántákat, valamint az ültetéshez szükséges eszközöket. A programban a lakók, lakóközösségek hathatós közreműködését kérjük az ültetés megvalósításakor és a fenntartás során. Két feladatrészből tevődik össze. Egyrészt a program előkészítése, bonyolítása szakértői tevékenység feladatrészből, másrészt a programhoz kapcsolódó áru-, eszköz- növénybeszerzésekből.

A koronavírus óta kicsit módosult a Virágzó Zugló közösségi ültetés rendje. Növényeket, eszközöket, s az elültetéshez minden szükséges szakmai segítséget azonban mindenképpen lehet igényelni.

A kérelmek befogadása, az ültetések tervezése és a lakossággal való kapcsolattartás mindig töretlen, folyamatos.

Önként vállalt feladat.

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

### **PARKOLÓHELYEK ÜZEMELTETÉSE**

2021. évben a közszolgáltatási szerződésünk kiegészült a parkolási zónában lévő parkolóhely üzemeltetési feladatokkal. Ez két feladatrészt takar, egyrészt a parkolóhelyek felfestésének frissítését, újra festését, másrészt a parkolóhelyek igény szerinti takarítását, valamint hó- és síkosságmentesítését.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 31.500.000, - Ft**

### **KÖZTERÜLTI CSOPORT ÉS KÖZFoglalkoztatási PROGRAM**

A jelenlegi gyakorlat szerint a közterületi csoport és a közfoglalkoztatási programban résztvevő munkavállalók a Városüzemeltetési Osztály speciális, szakértelmet nem igénylő, egyszerűbb feladatait, folyamatos ügymenet szerint ellátják. (Ilyen feladatok a kiemelt fenntartású területek rendszeres takarítása, hó- és síkosságmentesítése, az eseti jelleggel keletkező – gyors takarítási feladatok, vagy a szintén eseti jelleggel keletkező – frekvenciátalabb területek – hó- és síkosságmentesítése.)

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

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

Önként vállalt/kötelező feladat.

Minimálisan szükséges bérönerő összeg: **nettó 3.100.000-Ft**

**INGATLAN ÜZEMELETÉS / KARBANTARTÁS**

**2022. Igényelt összeg: 1 178 100 000 HUF**  
**2021. évi előirányzat (zárolás nélkül): 1 122 000 000 HUF**

	2022. TERV nettó	2022. TERV bruttó
<b>KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN</b>	<b>1 178 100 000 HUF</b>	<b>1 496 187 000 HUF</b>
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>359 362 500 HUF</i>	<i>456 390 375 HUF</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>184 380 000 HUF</i>	<i>234 162 600 HUF</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>365 557 500 HUF</i>	<i>464 258 025 HUF</i>
<i>Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK( INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)</i>	<i>268 800 000 HUF</i>	<i>341 376 000 HUF</i>

**I. BERUHÁZÁSI OSZTÁLY Közszolgáltatási feladatai**

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Beruházási Osztálya 2020. február elején alakult az Önkormányzat akkori Főmérnökségének és a Zuglói Zrt. Szakértő Csoportjának három-három, valamint a Zuglói Zrt. Karbantartási Osztályának két munkatársával. Indulásakor a Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladataiból azok kerültek át a Beruházási Osztályhoz, amelyeket az osztályhoz csatlakozott Zuglói Zrt.-s munkatársak intéztek. 2021-ben az osztály tevékenységét bővítettük a Közszolgáltatási Szerződés mellékletében meghatározott épületek karbantartási munkáiból kiemelt nagyobb mértékű, összetettebb feladatok lebonyolításával. Ezek megvalósításánál lényegesnek tartjuk az átgondolt, tervezőszemléletű előkészítést, valamint a kivitelezési munkák szakszerű ellenőrzését.

**110205 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások, lakóépületek karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni.

**120205 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni.

**1305 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési

munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni.

**110214 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni.

**120214 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni.

**1314 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni.

**110215 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni.

**120215 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni.

**110218 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások vízóráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közműszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei.

**120218 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) vízóráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közműszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei.

**110221 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakóépületekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni.

**1321 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel, kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni.

**1324 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben lévő gázérzékelők (szénmonoxid-jelzők) működésének ellenőrzése jogszabályban meghatározott rendszerességgel végrehajtandó feladat, melyhez a megfelelő szakértelemmel rendelkező céget, vállalkozást kell alkalmazni.

**110270 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati lakások és lakóépületek karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz (terveink szerint 2-3 lakás karbantartási beruházásához) terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

**120270 ügyleti kódhoz:** Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz (terveink szerint 2-3 üzlethelyiség karbantartási beruházásához) terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

**1370 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz (terveink szerint 2-3 gyereknevelési intézmény karbantartási beruházásához) terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

**3411 ügyleti kódhoz:** A 11070, 12070 és 1370 ügyleti kódoknál meghatározott feladatokhoz nem besorolható, a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb karbantartások kivitelezési munkáihoz terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

**21 ügyleti kódhoz:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt lakóépületekben – a vezérigazgató által meghatározott egyedi esetben – beruházási projekt bonyolítására, szakértők megbízására terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

**34 ügyleti kódhoz:** A Beruházási Osztály irodai és építéshelyszíni feladataihoz szükséges irodaszerek, mérőeszközök, egészség- és munkavédelmi eszközök és egyéb fogyóeszközök beszerzéséhez terveztünk a 2022. évi költségvetésbe.

## **II. KARBANTARTÁSI OSZTÁLY**

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) az önkormányzat 2022. évi költségvetés tervezéséhez, a Zuglói Zrt. 2022 évi üzleti tervéhez a karbantartási és üzemeltetési feladatok vonatkozásában javaslatát - *azon belül a hatályos Közszolgáltatási és Támogatási szerződésekre tekintettel* - a korábbi évek tevékenysége során felmerült műszaki tapasztalatokra építve készítette el.

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

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

- a Képviselő-testület által elfogadott 467/2020. (IX. 17.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 2020-2024. évre szóló Gazdasági Programja;
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Polgármesterének Irányelvek 2022. évi költségvetési tervezéséhez- dokumentuma;
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Jegyzője által megküldött 1/21273-5/2021 ügyirata a 2022. évi költségvetés tervezéséhez;
- a Képviselő-testület 63/2020.(III. 31.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata és a Zuglói Zrt. között 2020. 03. 31.-től hatályos közszolgáltatási szerződése;
- a Képviselő-testület által 372/2020. (VI. 25.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Zuglói Energetikai Konceptiója;
- a feladatokban bekövetkezett változások (növekedés, csökkenés);
- a jogszabályokban bekövetkezett változások;
- a hatályos szerződések;
- az intézményvezetők által tett igénybejelentések;
- lakásbérlet, nem lakás céljára használt bérlet által beküldött jelentős mennyiségű hibabejelentések elemzésének tapasztalatai;
- a 2021 évben több alkalommal történt jelentős anyagáremelkedések és béremelkedések figyelembevétele;
- a 2021 év végi megrendelések azon jelentős része melynek elkészülése már 2022 évben fog teljesülni és a kifizetésük megtörténni;
- az Osztály és azon belül kivitelezést folytató Karbantartási Csoport működtetéséhez, fenntartásához szükséges járművek, eszközök, védőfelszerelések, anyagok szükséglete, kiemelten a COVID vírus miatt figyelemre, védekezésre;
- figyelemmel a 2022 évre vonatkozó Zuglói Zrt. szervezeti egységei közötti Feladatmegosztóra, mindazon feladatokra kiadás került tervezve, ami a karbantartási, üzemeltetési feladatok ellátásához szorosan kapcsolódik.

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

### Lakás, lakóépület üzemeltetés

- **T: 110204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejárati kapuk, ajtók, kerítések, javítása, karbantartása, szükség szerinti cseréje, -javítását a 2021 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.
- **T: 110209:** 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 lép fel a reitens bérlőkkel szemben, a gondnokság és a bérlményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát. A területet 2021. január elsejével vettük át a társosztálytól. Erre a tevékenységre a költségvetésünk 1,8 %-át terveztük felhasználni.
- **T: 110210:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknál azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése (veszélytelenítések, vakolatomlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések, csatornadugulások elhárításai, stb.), figyelembe véve a 2021 évi tapasztalatokat, terveztük.
- **T: 110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések (FŐKÉTÜSZ, Katasztrófavédelem) során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre. Jelenleg mintegy 140 problémás kéményről van tudomásunk. Ezek jó részével kapcsolatosan az elmúlt években már a Katasztrófavédelem is intézkedett valamilyen formában. Általánosságban elmondható, hogy a lakásokban lévő kémények régiiek, rossz állapotúak. Javításra, bélelésre szorulnak. A kéményjárdák állapota is problémás, emiatt pedig a Katasztrófavédelem súlyos büntetéseket is szabhat ki. 2021-ben 49 munka egészen biztosan nem tud megvalósulni, melyekre már árajánlatot kértünk. Ezen felül van 88 db kéménypóttellenőrzés, melyek eredményének ismeretében tudjuk a munkákat betervezni, azonban a korábbi tapasztalatok azt mutatják, hogy jelentős összeget kell fordítani ezen kéményekre is. Ismereteink szerint így a jövő évben legalább 150 kéménnyel kapcsolatban lenne munka.
- **T: 110212:** 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.
- **T: 110213:** 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 ki kell építeni a 110 mm-es leszálló vezeték, hogy stabil, rendszereket tudjunk kiépíteni. Költségvetés ismeretében látható, hogy nem lesz elég fedezet ennek a darabszámnak a karbantartására. Folytatjuk a vizes nedves lakások vízszigetelési programját is.
- **T: 110219:** Az épületben lévő fűtési rendszerek (szekunder), stb. felülvizsgálata, karbantartása a lakástörvény szerinti kötelezettségünk, ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék a bérbeadó kötelezettsége. A lakás törvény szerint ezen a területen a karbantartás a bérlők, a berendezések cseréje s bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kér számon a karbantartást, így az döntő többségében az nem valósul meg, így a bérbeadó többletköltséget realizál.

- **T: 110220:** A bérlakásokat magukba foglaló önkormányzati épületeknek nagy része magastető, és csak elenyésző részük rendelkezik 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 bádogozási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák. Ezen problémák megelőzése költséghatékonyan megvalósítható a tetőszerkezetek és a hozzátartozó bádogozások karbantartásával. Sok épületen jelenleg veszélyes hulladéknak minősülő palatető van, amely javítása vagy részleges cseréje nagyban növeli a költségeket.
- **T: 110225:** Gázkazánok, gázboylerek, parapetek, utáni eszközök, vezetékek időszakos felülvizsgálata, karbantartása, a lakástörvény szerinti kötelezettségünket ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék.
- **T: 110229:** Légtechnikai rendszerek, klímák karbantartása minden olyan esetben, ahol az önkormányzat a tulajdonos;
- **T: 110235:** Az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2021 évi tényeket, valamint a lakossági, városgazda bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt a többszöri zöldterületek, bokrok vágását, gallyazását, pótlását.
- **T: 110244:** Az üvegezési feladatokat a 2021 évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük.
- **T: 110245:** Vízszelelési munkálatokat egyedi elbírálások, igények, eseti szociális alapú igények, 2021 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 helyiségekből keletkezett igényeket. A lakáson belüli wc használatához 110 mm-es vezetékek kiépítése szükséges, egy-egy épületnél ez azt jelenti, hogy a függőleges leszálló vezeték 5 szinten keresztül kell vezetni (4. emelettől alagsorig). Az épületek nagy részének vízvezeték hálózata ólomcső, amely egy hiba esetén sokszor nehezen toldható, javítható, így nem cserélhető egy rövid szakasz, és ki kell cserélni a lakás vagy épületrész egész vízvezeték hálózatát.
- **T: 110253:** Épületen belüli fényforrások cseréje (energetikai megtakarítás érdekében is), karbantartása, speciális technikát is igénylő esetekben is. A 2020-ban bekövetkezett bérlőt ért áramütéses baleset ráirányította a figyelmet a területre. Minden bejelentés alkalmával, nem csak a bejelentett hibát javítjuk ki, de a hálózat biztonsága érdekében többletkarbantartást is végzünk. A lakások és épületek villamos hálózata elavult. A terület a balesetveszély miatt nagyobb figyelmet érdemelne.
- **T: 110258:** Eternit csőből van kialakítva a legtöbb épület csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökerek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás.
- **T: 110260:** A legtöbb épület és lakás esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. A bérlők sem a lakástörvényben, sem a bérleti szerződésekben előírt kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A Hivatal részéről hiányzik a

számonkérés, így a nyílászáró állomány műszaki állapota folyamatosan romlik. Ezen tapasztalatok, valamint a 2021-évi tények alapján terveztük.

- **T: 1102:** A szakterületen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2021 évi tapasztalatok alapján került megtervezésre.

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

- **T: 120204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2021 évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.

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

- **T: 120210:** A helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsaszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2021 évi tapasztalatok és igények alapján terveztük.

- **T: 120211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó nem lakóingatlanoknál. A 2015. CCXI. törvény, mely utolsó hatálybalépése 2021.07.01., rendelkezik a kéményseprő-ipari tevékenységről megváltoztatta az eljárás rendet. 2021. nyarától a Főképtűsz semmilyen formában nem írhat elő kéményellenőrzést a részünkre. Erre kizárólag az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságnak van jogköre.

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

- **T: 120213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások a bérbeadásra tervezett helyiség karbantartását tervezzük 2021 évre melynek költsége célkeretként átlagnégyszetméterre kivetítve 95 000 Ft/m<sup>2</sup> költséggel számolhatunk, mely összeg tartalmazza a gépészeti és közműhelyreállítási munkálatokat is.

- **T: 120219:** 2020 évi tapasztalatok alapján a helyiségek fűtési rendszereinek (szekunder) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük. A bérleti szerződések alapján a területen a karbantartás a bérlők a berendezések cseréje a bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kér számon a karbantartást, így az döntő többségben az nem valósul meg, így a bérbeadó többletköltséget realizál.

- **T: 120220:** Az épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van. Erre utalnak az egyszintes helyiségek beázásai. A beázások alkalmával nem csak a helyiség belső tereinek vakolata, festése, burkolata, álmennyezete károsodik, hanem a födém és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Sok egyszintes helyiség lapostetővel fedett, melyek anyagai a jelenlegi környezeti hatások mellett gyorsan öregednek, és 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.

- **T: 120225:** 2020 évi tapasztalatok alapján az épületek, helyiségek fűtési rendszereinek (primer) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük.
- **T: 120229:** önkormányzati tulajdonú helyiségeknél a szellőző, klímák rendszerek kötelező karbantartására terveztünk, amennyiben nincs átadva a bérlőnek ez a feladat.
- **T: 120235:** Az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2021 évi tényeket, valamint a lakossági, városgazda bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt a többszöri zöldterületek, bokrok vágását, gallyazását, pótlását.
- **T: 120244:** A 2021 évi karbantartások során szerzett tüvegezési munkálatok tapasztalat és igény alapján terveztük.
- **T: 120245:** Vízszelvényi munkákat a 2021 évi tényekre szorítkozva terveztük, valószínűleg 2022-ban is hasonló jelentős mennyiségű igények merülnek fel.
- **T: 120253:** Helyiségeken belüli fényforrások cseréje, karbantartása;
- **T: 120258:** Eternit csőből van kialakítva a legtöbb helyiség csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökerek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás.
- **T: 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 2021-évi tények alapján terveztük.
- **T: 1202:** A területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2021 évi tapasztalatok alapján jelentősen megnövegtük.

### **Intézmények karbantartása**

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az elöregedett épületekben az elromló zárak visszatérő problémát okoznak, amelyek a gyermekek és értéktárgyak biztonságát is veszélyeztethetik. Ezen problémák javítása mindenképp kötelező feladatnak tekinthető. Az előző évek tapasztalatait figyelembe véve terveztünk.
- **T: 1309:** 100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén;
- **T: 1310:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése: az azonnali hibaelhárítás, a biztonságos üzemeltetés feltétele, kötelező feladat.

- **T: 1311:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó intézményeknél.
- **T: 1312:** Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvezése, intézkedés a feltárt hiányosságok megszüntetésére;
- **T: 1313:** Külső-belső szakipari munkák (épületen belüli, kívüli vakolatjavítás, festés, burkolatjavítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, álmennyezet javítása, festése, elektromos rendszerek karbantartása) kerítés lábazat, javítás, pótlása.
- **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.
- **T: 1320:** Tetőszerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádogos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása: a beázásokat legtöbb esetben a lapos tető szigetelések magas tetők szerkezetének előregedése, a bádogozások rossz állapota okozza, melyek részleges javítása karbantartási feladat. 2021 -s évhez képest 30%-os emelkedés várható.
- **T: 1325:** Gáz kazánok, gáz bojlerok, parapetek, olajtüzelésű radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolozárak, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszaki karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása: az előregedett épületekben lévő gázüzemű készülékek többnyire egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. Az ideai tények alapján számoltunk. A tavalyi évhez hasonlóan 2022.-ben célszerű folytatni a kazánok és HVM termelők cseréjét.
- **T: 1329:** Légtechnikai, és klíma berendezések, szellőző rendszerek tisztítása, karbantartása, javítása (3/2002(II.3) SzCsM-EüM és 54/2014(XII.5) BM rendelet) kötelező. Az elszívó rendszerek karbantartása nélkül különösen a bölcsődék főzőkonyhái működés képtelenné válhatnak.
- **T: 1330:** Konyhai zsírfogó karbantartása, tisztítása: az előző években nem mindenhol valósult meg, ezért növekedést terveztünk.
- **T: 1332:** Udvari medencék javítása, karbantartása, felülvizsgálata, kötelező vízminőség vizsgálat ellenőrzése: az intézményi medencék állapotát és a beküldött igényeket figyelembe véve, a medencék karbantartására, igény szerinti megszüntetésére 2022-re jelentős összegre lesz szükségünk.
- **T: 1333:** Műfüves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása; a gyermekek biztonsága, valamint az elmaradás esetén várható amortizáció elkerülése érdekében (itt van tervezve a z iskolák ezen igényeinek karbantartása is).
- **T: 1335:** Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok esetében kertrendezés, bokrok, fák kezelése, ültetése, vágása, fák pótlása - bejelentési kötelezettséggel, parkosítás és azok vágása,

gallyazás, extenzív, intenzív zöldtetők karbantartása: állandó feladatot jelent az idei év költségei alapján. A feladat részben saját, valamint külső vállalkozó bevonásával kerül elvégzésre.

- **T: 1341:** Villamos készülékek, kézi szerszámok szigetelés és biztonsági felülvizsgálata - szükség szerint, saját tervezéssel;
- **T: 1344:** Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás: idei év költségei alapján a várható áremelkedések figyelembevételével terveztük.
- **T: 1345:** Vízszereleési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, párapapuk, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje); A vizesblokkok karbantartására, szakhatósági ellenőrzések után cserékkel kapcsolatos kötelezés várható (ANTSZ, NEBIH).
- **T: 1348:** Játszóterei eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, javítása; tanúsítványaiban feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartás: a 2021. évről elmaradt feladatok teljesítése.
- **T: 1351:** Homokozók, ugrógödrök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása: kötelező feladat, az idei 16 intézményi homok csere és fertőtlenítés alapján 2022-ben is hasonló nagyságrenddel terveztük.
- **T: 1353:** Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által): A 2020 év alapján terveztünk, indokolt a korszerű világítástechnika cseréjének elindítása, mely jelentős megtakarítást is hozhat. 2022.-ben négy intézmény világításának a korszerűsítését tervezzük.
- **T: 1357:** Megújuló energiarendszerek javítása, karbantartása, és az ezzel kapcsolatos berendezések ellenőrzése, karbantartása.
- **T: 1358:** Csatorna tisztítás, javítás, telepítés, csőtörés, dugulás elhárítása, karbantartása, javítása;
- **T: 1360:** Intézményi nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése.
- **T: 1302:** Életveszélyelhárítás.

### **III. INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG**

Az Ingatlanhasznosítási Osztály a korábbi Ingatlangazdálkodási osztály feladatait vette át, valamint tevékenysége kiegészült az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó közszolgáltatói feladatok ellátásával, amelyet a műszaki támogatói csoport lát el.

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

2021. évre emelkedést prognosztizáltunk; a bérbeadásokból származó bevételből 670 millió forintot terveztünk elérni.

A COVID járvány következményeként a 52/2021.(II.09.) Korm. rendelet februári megalkotását, valamint a jogszabály többszöri változtatását követően az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek vonatkozásában összesen 85 bérlőt érintett a bérleti díj mentesség, mely összesen közel bruttó 57MFt bérleti díj kiesést jelentett.

A fentiek következményeként 2021. I-III. negyedév tényleges bérleti díj bevétele, valamint a IV. negyedévben várható bérleti díj bevétel alapján, 2021. évre összes bérleti díj bevétel közel 622M Ft összegben várható.

A COVID járvány - csakúgy, mint a 2020. évben - a 2021. évben létrejött új bérbeadások számára is negatív hatást gyakorolt, mivel az érdeklődők és bérbe venni szándékozók száma a korábbi években megszokotthoz képest jelentősen csökkent. Ennek ellenére 2021. évben létrejött új bérbeadások éves szinten közel 17MFt + áfa többletbevételt jelentenek. A 2022. évben hasonló mértékben várható az új bérbeadások esetében a bevétel növekedése.

A 2022. évre vonatkozóan az idei évre tervezett bérleti díj bevételt, azaz 670 millió forintot terveztünk, a közös költségekből 6 millió forint bevételt várunk; bízva abban, hogy a Covid járvány már nem fogja ilyen jelentős mértékben befolyásolni a bérbeadásokat.

### **KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK**

#### **1104 Bérleményellenőrzés**

Az üres ingatlanok (lakások és helyiségek együttesen) ellenőrzésére a 2021. évvel legalább megegyező 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. Összeségében: 61 db

2021. évben megbízás alapján láttuk el Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztály bérleményellenőrzési feladatait lakásokra vonatkozóan.

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

A Zuglói Zrt. jelenleg kb. 1150 db helyiséget kezel, végzi az ezekkel kapcsolatos ingatlan nyilvántartásokat, ingatlanhasznosítási előterjesztések előkészítését, hajtja végre a tulajdonosi döntéseket. Bérbeadás útján történő hasznosításra 2021. évben 28 alkalommal történt hirdetés kihelyezése, mely során összesen 89 ingatlant hirdettünk meg, ezt a tendenciát tervezzük 2022. évben is elérni, átlagosan havi 2 hirdetés kihelyezésével; mely a folyamatos meghirdetéssel

kihelyezésre kerülő bérbevehető ingatlanok mellett, átlagban havi 4-5 újonnan meghirdetett ingatlant jelent.

2020. IV. negyedévében elindítottunk egy szerződés felülvizsgálati folyamatot, amelynek célja a régebbi szerződésekben található bérleti díjak realitás vizsgálatának elvégzése, társasházi albetétek esetében a közös költség viselésének vevőkre történő áthárítása. A felülvizsgálatot 2021. évben kiegészítettük egyéb, a jogszabályi változások által előírtak szerinti vizsgálati elemekkel, melyek bérleti szerződésekben történő realizálását 2022. évben megkezdjük.

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

### **33 Ingatlanhasznosítási osztály általános költségei**

Az értékbecslési szolgáltatások, külsős megbízási szerződések (pl. ügyvéd). A költségek növekedésével számolunk, tekintettel az Ingatlanhasznosításra háruló szignifikánsan megnövekedett ingatlan értékesítési feladatokra.

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

- Önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapotának felmérése lakáscsere, ill. lakáscsatolási kérelemhez, ill. az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, felújítási szükséglet meghatározása, költségvetés és alaprajz készítése.
- Lakások, épületek, helyiségek birtokba adás-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés, helyiségek bérlő általi felújításainak utóellenőrzése.
- Tulajdonosi, kezelői hozzájárulást igénylő ügyek bonyolítását, ügyintézése, lakáscsatolások, lakáskorszerűsítés, lakásátalakításokkal kapcsolatos ügyintézés.
- Érintésvédelmi, tűzvédelmi és villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatok bonyolítása jogszabály által előírt időközönként és a feltárt hibák és hiányosságok elhárítása, minősítő iratok elkészítése.
- Tűzi-víz rendszerek, tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtók, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezetők, biztonsági világítások, üzembentartói és szakellenőrzésének bonyolítása és a feltárt hibák és hiányosságok elhárítása, tűzvédelmi minősítő iratok elkészítése.
- Intézmények tűzjelző rendszerének karbantartása, tűzjelzők távfelügyeleti szolgáltatása.
- 100 %-ban Önkormányzati tulajdonú épületek, takarítása, önkormányzati tulajdonú telkek, épületek járdaszakaszainak tisztítása, csúszásmentesítése, speciális fertőtlenítése, galambürülék mentesítése.
- Zuglói ingatlanok gondnoksága, Óbudai gyermektábor őrzése.
- 100 %-ban Önkormányzati ingatlanokban rágcsáló- és rovarirtás.
- 26 db intézményben és 7 db egyéb önkormányzati ingatlan 63 db kazán üzemeltetési, fűtői feladatainak ellátása.
- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés.

A fentiekben részletezett feladatok ellátására 2022. évre nettó 315.000.000 Ft összeget tervezünk, amely a tavalyi évhez képest némi növekményt jelent. A növekedést legfőképpen az alábbi 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, stb)

### Az ingatlanállomány leírása

Az épületek életkora, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások, valamint a növekvő gyereklétszám miatt intenzívebbé váló elhasználódás okán 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 2022. év január 1-jétől kezelendő ingatlanok nagyságrendi adatai:

• bérlős lakás	1898 db
• üres lakás	675 db
• bérlős helyiség	516 db
• üres helyiség	669 db
• összes intézmény telephely	49 db
• üres telek	71 db

### A Zuglói Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása

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

Itt említhetjük meg Zugló projektjét, mely az Urban Innovatív Actions (UIA) Európai Bizottság új, kísérleti kezdeményezése, innovatív megoldások tesztelésére. Az E-Co Housing projektben érintett, Gizella u. 14-16. HRSZ: 32548 kivett, beépítetlen területet, melyet a Zuglói Zrt. földhasználati szerződés keretében biztosít a projekt számára. A cél egy innovatív, fenntartható, önkormányzati bérlakásokat tartalmazó ház kialakítása Zuglóban, amellyel alacsony fenntartási költségű lakásokhoz juthatnak a kerületi lakosok

A fennmaradó ingatlanok közül a legjelentősebbek a Nagy Lajos király útja 184. szám alatti ingatlan és a Limanova tér 25. szám alatti üzemi ingatlan. Az első ingatlan hasznosítása egyben történt meg, hosszú távú szerződés keretében. A Limanova tér 25. szám alatt több kisebb nagyságú hasznosítható helyiség található. A hasznosítás alapterületre vetített aránya 90 % feletti. E területen működik a Zuglói Zrt. Karbantartási Osztálya is.

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

## **IV. GAZDASÁGI ÉS JOGI IGAZGATÓSÁG**

### **JOGI CSOPORT**

A Zuglói Zrt. feladatai közé tartozik az önkormányzati helyiség-használati szerződésekből eredő követelések behajtása. Ezen tevékenység során a Zuglói Zrt. Jogi Csoportja a hátralékot felhalmozott bérlőknek, illetve az esetleges jogcím nélküli birtokosoknak fizetési felszólítást küld ki, amely tartalmazza a bérleti díj és használati díjhátralékot, valamint az ezzel kapcsolatos esetleges közmű-tartozások összegét, továbbá szükség szerint a bérleti szerződések felmondását.

A Zuglói Zrt. az adósokkal szemben fizetési meghagyás kibocsátását vagy polgári peres eljárás megindítását kezdeményezi. A fizetési meghagyás vagy a polgári peres eljárás eredményeképp elindult végrehajtási eljárásokban a bírósági végrehajtó előtti eljárás 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 eljárások alá került gazdasági társaságokról (végrehajtás, felszámolás, csődeljárás, kényszertörlesztés, végelszámolás), 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 hátralék felhalmozódását. 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, évek óta görgetett kintlévőség-állományt, amely kezelése, ledolgozása nehézkes és lassú folyamat, de ebben az évben ebben is kiemelkedő eredményeket sikerült elérni a több tízmilliós és eredményes behajtások során, amelyek főként a vitatott ügyek feltárásának, egyeztetéseknek az eredménye.

123 jogi eljárás van folyamatban, 114 adós kapcsán várunk ezen felül megtérülést, bruttó 50 M Ft összegben.

A jogi eljárásokhoz kapcsolódóan nettó 15.750.000,- Ft eljárási/ügyvédi költséggel számolunk 2022. évre.

**ZUGLÓI ZRT.**  
**2022. ÉV SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA**

2022. RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE	2022	
	nettó	bruttó
MEGNEVEZÉS	ADATOK e FT	ADATOK e FT
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	99 200 000	125 984 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	31 000 000	39 370 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0	0
MUNKAÜGYI KÖZPONT TÁMOGATÁSBÓL - KÖZFOLGALKOZTATÁSI KÖLTSÉGEK	16 000 000	16 000 000
ÉCS	15 000 000	15 000 000
EGYÉB KÖLTSÉGEK	1 000 000	1 270 000
	<b>162 200 000</b>	<b>197 624 000</b>
2022. BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE	nettó	bruttó
MEGNEVEZÉS	ADATOK e FT	ADATOK e FT
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	100 000 000	127 000 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	37 000 000	46 990 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0	0
BONYOLÍTÁSI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS	0	0
MUNKAÜGYI KÖZPONT - KÖZFOLGALKOZTATÁSI TÁMOGATÁS	16 000 000	16 000 000
ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA	15 000 000	15 000 000
EGYÉB BEVÉTELEK	1 500 000	1 905 000
	<b>169 500 000</b>	<b>206 895 000</b>

2022. évre nettó 7,3 M Ft nyereséggel kalkulálunk.