

Gazdasági főosztályra érkezett

2022.11.30. 16.

KÖLTSÉGVETÉSI IGÉNY

(KÖZSZOLGÁLTATÁS ÉS TÁMOGATÁS)

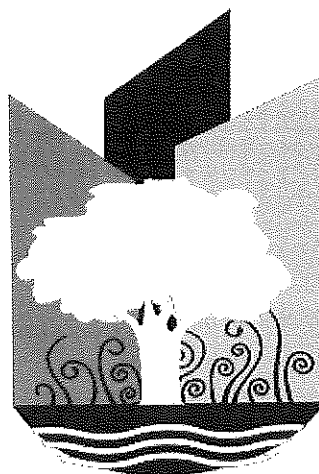
2023.

**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2022. NOVEMBER 30.



Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

			2023. év ZVK javaslat		
		Szakfeladat	ZVK_TERV 2023. ÉV költségvetés NETTO	TERV 2023. ÉV költségvetés 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	87 000 000 HUF	110 490 000 HUF	
		Városüzemeltetés összesen:	1 547 000 000 HUF	1 964 690 000 HUF	
		Közfoglalkoztatási bér önerő költsége	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF	
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	1 235 270 000 HUF	1 568 792 900 HUF	
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	470 513 000 HUF	597 551 510 HUF	
		Intézmények karbantartása	827 217 000 HUF	1 050 565 590 HUF	
		Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK(INGATLANHOZ NEM KÖZVETLENÜL KÖTHETŐ KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	267 000 000 HUF	339 090 000 HUF	
		Karbantartás, üzemeltetés összesen:	2 800 000 000 HUF	3 556 000 000 HUF	
	ÖSSZESEN:		4 352 000 000 HUF	5 527 040 000 HUF	
	TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS		Működési támogatás	1 896 190 000 HUF	1 896 190 000 HUF
			Fejlesztési céltámogatás (Városüzemeltetés-közterületi csoport saját erőforrás fejlesztés, gép és eszközvásárlás, személyi állomány működtetése)	150 000 000 HUF	150 000 000 HUF
		ÖSSZESEN:		2 046 190 000 HUF	2 046 190 000 HUF
Összesen			6 398 190 000 HUF	7 573 230 000 HUF	

TÁMOGATÁSI IGÉNY

2023. működési támogatás:	1 896 190 000 Ft
2023. céltámogatás:	150 000 000 Ft
2022. évi előirányzat (zárolás nélkül):	1 154 000 000 Ft

A Zuglói Zrt. 2023. évi bér- és személyi költségeinek tervezésekor három fő szempontot vettünk figyelembe. Az első a társaság feladatainak ellátásához szükséges szakemberállomány biztosítása, az energiaválság és az inflációs nyomás miatt kialakult válsághelyzet és ezzel összefüggésben a számunkra kedvezőtlen munkaerőpiaci helyzet kezelése.

A legfontosabb cél továbbra is a feladatok ellátásához szükséges munkaerő költséghatékony biztosítása. Ez már 2022. évben is egyre nagyobb nehézségekbe ütközött, a jelentős fluktuáció miatt. Jelen terv elkészítéséig, 2022. január 1-től, 33 munkatársunk munkaviszonya szűnt meg, vagy fog megszűnni az év végéig *(ebből két fő határozott idejű szerződéssel volt foglalkoztatva)*. A szükséges munkaerőt csak folyamatos toborzással sikerült biztosítani. Ez évben 36 fő lépett be, illetve fog belépni, közülük hét fő van olyan, akinek munkaviszonya az idei évben meg is szűnt. A kilépő munkavállalókkal készített interjúk szerint a munkavállaló által kezdeményezett munkaviszony megszüntetések alapvető oka az volt, hogy még a jelenlegi körülmények között is magasabb bérrel, illetve több juttatással váltanak munkahelyet dolgozóink. Ezt a helyzetet alig képesek ellensúlyozni azok az intézkedések, amelyek a munkavállalók helyzetét javítják. Ide kell érteni az egyre jobb munkafeltételeket, illetve a rugalmas munkarend előnyeit.

Az igen alacsony bérszínvonal miatt a fluktuáció tovább fog nőni. Az idei évben csupán 5%-os bérfejlesztést tudtunk megvalósítani, így a nálunk dolgozók bérének reálértéke jelentősen csökkent.

A várható gazdasági válság ugyan módosíthatja a munkaerőpiaci kínálatot, azonban a továbbra is fennálló inflációs nyomás miatt Társaságunknál alkalmazott bérek, valamint béren kívüli juttatásaink (évek óta változatlan cafetéria) továbbra sem lesznek versenyképesek.

Ennek fényében nagy eredménynek tartjuk, hogy jelenleg a Zuglói Zrt.-nél a feladatok ellátásához szükséges munkaerőállomány rendelkezésre áll és valamennyi kedvezőtlen külső körülmény ellenére sikerült a bér- és személyi jellegű költségeket is a tervezett kereteken belül tartani.

Ahhoz, hogy a 2023. évben a feladatellátáshoz szükséges szakemberállomány 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. Ezt további források bevonása nélkül nem lehet megvalósítani.

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 munkatárs 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. Felvételre csak végső esetben kerülhet sor.

A bérhelyzet javítása érdekében differenciált bérfejlesztést kívánunk alkalmazni. Ezzel egyrészt az inflációs hatásokat kívánjuk ellensúlyozni, másrészt a feladatellátás szempontjából kulcsfontosságú szakembereket kívánjuk megtartani. Ezt a lépést indokolja az is, hogy Társaságunknál érdemi létszámcsoökkentést, a hatékonyabb működést és a változó feladatokhoz rugalmasan alkalmazkodni képes szervezet kialakítását magasabban képzett és motivált szakemberek bevonása nélkül nem lehet elképzelni.

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 Társaságunknál 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, átszervezésekkel, munkaerő átcsoportosítással, a munkafolyamatok áttekintésével és javításával, valamint a munkakörök átalakításával kívánjuk biztosítani a többletfeladatok ellátását anélkül, hogy mindez érdemi létszámnövekedést eredményezne.

Vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a kedvezőtlen bérhelyzet ellensúlyozására milyen egyéb lehetőségeket – juttatási csomagot – tudunk biztosítani. Ide tartoznak olyan intézkedések is, mint az arra alkalmas munkaköröknél az otthoni munkavégzés lehetőségének korlátozott és szabályozott biztosítása.

Továbbra is alkalmazni kívánjuk a különböző alternatív foglalkoztatási módszereket (úgy mint: munkaerő kölcsönzés, nyugdíjasok tovább foglalkoztatása, diákszövetkezetekkel történő együttműködés, részmunkaidős foglalkoztatás stb.)

2022. évre tervezett statisztikai létszám közfoglalkoztatottak nélkül: 155 fő

Közüzemi intézkedések, energiaárak drasztikus emelkedése miatt

A közüzemi energiaárak emelkedtek, új közbeszerzési eljárás során alkalmazott egységarak miatt, 9-10- szeres szorzóval kell kalkulálnunk ezen költségeket 2023. évre.

Pétervárad utca 11-17.

- A Zuglói Zrt. központi épületében a kialakult helyzet okán csak 2022. október 14-én pénteken indítottuk el a fűtést.
- A fűtés indításánál a 21 fokot célozzuk meg úgy, hogy ez a hőfok az anyakönyvi (földszinti) részen legyen biztosítva.

- 2022. október 17-én hétfőn ellenőrizni fogjuk az anyakönyvi részen a hőfokot és annak megfelelően korrigáljuk a beállítást, ha szükséges.
- Az épület elektromos hálózatának kapacitása és az energiateljesítmény csökkenése miatt a hőszigetelés használata nem engedélyezett.

Budapest Főváros Kormányhivatala Főispánjától megkapott a tájékoztatás szerint a Kormányhivatal által használt helyiségekben és terekben a fűtés útján biztosított léghőmérséklet a 18 Celsius-fokot nem haladhatja meg.

Az épület adottságai és a tulajdonosi viszonyok miatt nem tudjuk az ő irányelvüket alapul venni, így nekik saját maguknak kell gondoskodni arról, hogy valamilyen formában megfeleljenek a rájuk kiszabott előírásoknak.

A helyzet megoldását az épületben a fűtés szakaszolásának megvalósítása jelentheti, amely beruházást mindenképpen javasoljuk elvégezni.

A Pétervárad 11-17. irodaépület vonatkozásában a Karbantartó osztály elindította az épület fűtési hálózatának áttekintését. Ennek során felmérték, hogy 4 fűtési körre lehet bontani a jelenlegi 1 körös rendszert. Ez által külön lehet majd fűteni az irodaépületben a pénteken, szombaton és vasárnap is üzemelő részeket, (zömében rendezvények, konferenciák, esküvők, stb.) továbbá az épületen belül biztosítani lehet majd a Kormányhivatal működéséhez az ő területük külön fűtését. Mindezeket túl tervezzük elvégezni a körönként hőmennyiség mérők felszerelését, amellyel mind a három szerződő partner felé lehet a számlákat elkészíteni az általuk használt hőmennyiség alapján. (Ezekhez a meglévő üzemeltetési szerződés felülvizsgálata is szükséges Ez várhatóan 2023 májusában fog megtörténni.

Limanova tér 25.

A Zuglói Zrt. Limanova tér 25. szám alatti telephelyen van elhelyezve a Zrt. Karbantartási Osztálya, raktárai és bérloji, és ezek miatt folyamatos üzemeltetés van. A telephely energiaköltségek racionalizálására nagy gondot fordítunk évek óta.

Mostani intézkedések között, 2022. október elsejétől kiváltottuk a II. és III. épületek gázfűtését, a központi fűtés leállításával - egy 42 kW-os gázkazán lekapcsolásával – jelentős további megtakarítással számolunk. A fűtött helyiségek hőmérsékletének folyamatos monitorozásával, ellenőrzésével, az eredmények feldolgozásával is megtakarítást kívánunk elérni.

Megkezdjük a telephely nappali és éjszakai világításának korszerű led lámpákkal történő cseréjét, a közösségi világítások átalakítását, éjszakai és mozgás érzékelő vezérlőkkel történő ellátását, az udvari világításhoz napfelelő reflektorok bekötését. Minden bérleményt ellátnak elektromos almérővel, így a bérloji is jobban figyelnek az áram felhasználásra, hiszen őket is érinti ez.

Bosnyák utca 46.

A Bosnyák utca 46 alatt található közfoglalkoztatási központban az időjárás mostani állása miatt a fűtés nem üzemel. Az épület földszintes ytong téglából illetve gipszkarton falból áll a téli hideg időben 20-22 fok van beállítva. Az irodai részen minden második radiátor szokott üzemelni illetve a hangár és a többi raktár rész nincs fűtve.

Tervezett informatikai fejlesztések

A Zuglói Zrt. adminisztratív tevékenységeinek szervezésénél az elsődleges cél 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 volt, hogy egy komplett vállalatirányítási rendszer kerüljön bevezetésre, mely minden szervezeti egységünk munkáját támogatja, kiszolgálja, valamint a tulajdonos Önkormányzati feladatokat is támogatni tudja.

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

A rendszerterv után Társaságunk beszerzési eljárás kiírása után szerződést kötött egy szoftverfejlesztő céggel, hogy a jelenleg is használt programok közötti interface kapcsolatok megteremtése, valamint az igényelt fejlesztések elvégzése megtörténhessen.

Ezek a fejlesztések jelenleg is folyamatban vannak, a munkafolyamatokat jelentősen lassította/lassítja mind a pandémia, mind a szakmai egyeztetések csúszása.

A 2023-as évben továbbra is célunk, hogy a számítógépes gépparkot optimalizáljuk és fejlesszük.

Üzemeltetéssel összefüggő tervezések

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 elkezdtuk az épület elektromos hálózatának optimalizálását, valamint az irodai korszerűsítéseket. Ezek az ütemezett iroda átalakítási munkák az idei évben nem fejeződtek be, így 2023-ban mindenképp javasolt ezeket folytatni a megfelelő üzembiztonság elérése érdekében.

A 2023-as évben a Zuglói Zrt. is igyekszik mindent elkövetni annak érdekében, hogy az emelkedő energiaárakat minél jobban csökkenteni tudja. Ennek érdekében a Pétervárad utca 11-17. szám alatti épületben maximum 21 fokot biztosítunk.

KÖZTERÜLETI CSOPORT FEJLESZTÉSE

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 – frekvenciáltabb 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.

Tervezett struktúra-átalakítás esetén a csoport tevékenysége, költségigénye kibővíthet a részben/vagy egészben elvégzett közterületi/intézményi/ingatlanos (szakképesítést nem igénylő, vagy minimális szakképesítést igénylő) feladatellátásokkal.

A feladat felfejlesztésére a 2023. évre nettó 150.000.000 Ft költséget becsültünk, melynek fedezetét, a tulajdonos önkormányzat céltámogatásként, egy külön támogatási szerződés keretében biztosíthatja.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS SZERINTI KÖLTSÉG IGÉNY

VÁROSÜZEMELTETÉS

2023. Igényelt összeg: 1 547 000 000 Ft

2022. évi előirányzat (zárolás nélkül): 1 423 116 458 Ft

		2023	
T-KÓD	MEGNEVEZÉS	2023. terv nettó	2023. bruttó
14	VÁROSÜZEMELTETÉS	1 547 000 000 HUF	1 964 690 000 HUF
1401	PARKFENNTARTÁS	960 000 000 HUF	1 219 200 000 HUF
140101	zöldfelület fenntartás és egységes városkép érdekében végzett feladat	610 000 000 HUF	774 700 000 HUF
140102	növényvédelem	12 000 000 HUF	15 240 000 HUF
140103	park-karbantartás	60 000 000 HUF	76 200 000 HUF
140104	fásorok 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	25 000 000 HUF	31 750 000 HUF
140305	kutyatürelék eltávolítás	55 000 000 HUF	69 850 000 HUF
140320	közterületi járdatarakítás	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	10 000 000 HUF	12 700 000 HUF
140319	közterületi graffiti mentesítés	500 000 HUF	635 000 HUF
140110	park sétányok burkolatának javítása	1 000 000 HUF	1 270 000 HUF
1402	ÚT-, ÉS JÁRDAFENNTARTÁS	500 000 000 HUF	635 000 000 HUF
140201	utcabútorok, tartozékok fenntartása	2 000 000 HUF	2 540 000 HUF
140202	járdák javítása, fenntart.	200 000 000 HUF	254 000 000 HUF
140203	földutak karbantartása	3 000 000 HUF	3 810 000 HUF
140204	burkolt úthálózat fenntartása	270 000 000 HUF	342 900 000 HUF
140205	makadám utak fenntartása	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140308	szikkasztórendszerek fenntart.	20 000 000 HUF	25 400 000 HUF
1403	VÁROSGAZDÁLKODÁS	87 000 000 HUF	110 490 000 HUF
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 kapcsol. Vízdíjak	12 000 000 HUF	15 240 000 HUF
140312	szőkőkutak villamos energia kiadása	8 000 000 HUF	10 160 000 HUF
140314	játszóterek szabványossági ellenőrzése	5 000 000 HUF	6 350 000 HUF
140318	Virágzó Zugló Utcafrontszépitési Program	15 000 000 HUF	19 050 000 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. A következő évek forrásairól még nincsen információnk, így a bázis évként a 2022. évvel terveztük.

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 következő évek forrásairól még nincsen információnk, így a bázis évként a 2022. évvel terveztük.

RÉSZLETES JAVASLATOK

az
Önkormányzat

2023. 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 ősziől 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 frekvenciát több helyeken a háromszorosára, mert a növekedett intenzitású közterület használat okán egyre nagyobb a szemétmennyiség keletkezett.

Évente átlagosan öt-hat kaszálást tervezünk, időjárástól függően, de aszályos időben, vagy forráshiány miatt előfordulhat, hogy ez a gyakoriság csökkenni fog. 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, Őrs 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, és elvégeztetjük, amennyiben elegendő rá a pénzügyi keret.

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 cserjeágások rendszeres gondozást igényelnek, melyek tartalmazzák az ágyások gyomlálását, 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 cserjeágak gyomlálása, biodiverz fűfelület gyomlálása). A 2021-ben történt fejlesztések (Varsó utcai park, patakparti rehabilitáció, Csértő utcai, illetve a Stefánia úti ültetések) 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. Tervezet strukturális átalakítások miatt, a parkfákat érintő feladatok átkerülhetnek egy másik területre. A korábbi évek tapasztalatai alapján a parkfákkal kapcsolatos feladatok költsége kb. nettó 40 000 000 + ÁFA.

Egyes lakótelepeken szükségessé vált néhány használaton kívüli, rossz állapotban lévő lapkőjárda 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. Tervezett strukturális átalakítások miatt, a játszóterek takarítása feladat átkerülhet egy másik területre. A korábbi évek tapasztalatai alapján a feladat költsége kb. nettó 48 000 000 + ÁFA.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 602.000.000, - Ft** (a 960.000.000 Ft/ 2023. év része)

EGYSÉGES VÁROSKÉP ÉRDEKÉBEN MÁS SZOLGÁLTATÓK HELYETT VÉGZETT MUNKA

A kerületi összképet gyakran rontja, hogy az egyes más kezelésében lévő területeket nem, vagy nem abban az ütemben kezeli a szolgáltató, mint az elvárható lenne a lakosok szemében. A Rákos

patak közvetlen környékének rendezetlensége egyértelmű szegyenfolt a kerületben, de sokszor megesett az is, hogy az osztósávot hiába tette rendbe a kerület, a két oldalon ugyanolyan elhanyagolt maradt. Az sem vígasztalt ilyenkor senkit, hogy nem kellően tisztázott, a feladat egy közgyűlési rendelet szerint a közút melletti háztulajdonosokat, vagy az idegen szolgáltatót terheli, mert az utcakép ettől még nem javult. Az újonnan bevezetett program amellett, hogy tájékoztatja az ottélőket, hogy kinek a dolga lenne terület kezelése, egységesebb, mindenki számára vállalhatóbb környezetet biztosít a lakosoknak, javítja a kerület arculatát. A program néhány fontosabb helyszínt jelöl ki a kerületben, ezekkel kezd meg a munkát, a költségek áthárítására javaslatot készít.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: **nettó 8.000.000, - Ft** (a 960.000.000 Ft/ 2023. 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 munkákra.

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 szálszerű kiszedéssel is, legtöbbször azonban növényvédelmi kaszálás formájában valósul meg.

Szintén minden évben többször előforduló, a növényvédelmi keretbe tartozó probléma a darázsfészkek eltávolítása.

Tervezett strukturális átalakítások okán a növényvédelem közterületi fák (sorfák és parkfák) valamint cserjék növénykártévők elleni permetezési munkái a Faápolási munkák feladathoz lennének illeszthetők, illetve darázsfészkek eltávolítási munkákat is külön kezelhetjük.

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

Szükséges összeg: **nettó 12.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

PARK-KARBANTARTÁS

Elengedhetetlen az előregedett, leromlott állapotú parkbútorok, berendezési tárgyak javítása, festése, pótlása, az öntözőhálózat hibáinak elhárítása, az aknafedelekek, csőtörések javítása, kerti csapok cseréje, az ivóutak 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 ivóutak 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 nagymértékben terheli a karbantartási költségkeretet. Így évről évre több a karbantartási feladat.

A korábbi években sok régi utcabútort (padot, kukát) újakra cseréltünk, ezek festése, karbantartása folyamatosan történik, de csak olyan mértékben, amennyi pénzügyi keret a rendelkezésre áll. A karbantartási keret nagyobb része az alább részletezett vizes karbantartási munkákra fordítódik. Az utcabútorok festése a tervezett struktúrális átalakítások során átkerülhet másik költséghelyre. A Rákos-patak partra kihelyezett okospad karbantartása jövőre új feladatként jelentkezik. Ha a karbantartási területre sorolódik, akkor növeli a költségigényt.

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. A pénzügyi keret nagyobb felületű munkákra nem elegendő, csak a balesetveszélyes (többnyire gyökérfelnyomódásból adódó) burkolatok pontszerű javítását tervezzük.

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/ 2023. 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 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 úrszelvénygallyazás. Az utak mellett biztosítani kell a jelzőlámpákra, jelzőtáblákra való megfelelő rálátást. Baleset- és vagyonvédelmi szempontok miatt különösen fontos a fasori fák száraz ágainak eltávolítása, a lombkorona által veszélyeztetett légvezetéknek 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. 150 db szabványos minőségű utcai sorfa telepítését tervezzük.

Esetleges struktúra változás esetén a fasorfenntartási munkák közül a sarjazás, valamint a támrudakkal kapcsolatos feladatok (szükségtelen támrudak eltávolítása, sérült támrudak, fakötözők javítása, pótlása) ellátási módja változhat.

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/ 2023. 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, utcabútorainak, burkolatának, valamint sportszereinek javítása, karbantartása, balesetveszély elhárítása.

Esetleges struktúra változás esetén a pályák kerítésének, valamint a pályákon található utcabútorok (padok, szemetesek) javítási, karbantartási feladatai átkerülhetnek más feladatsoporthoz.

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/ 2023. év része)

JÁTSZÓSZEREK ESETI, VALAMINT HAVI RENDSZERESSÉGŰ KARBANTARTÁSA

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

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

A játszószerék karbantartása előirányzatból végeztetjük a kerületben található 47 db közterületi játszótér 338 db játszótéri eszközének – köztük a Zsivora-parki kültéri fitnesz parkban található 7 db, a Bartl János utcai kültéri fitnesz parkban pedig 6 db felnőtt fitneszeszköznek - a szabványok szerinti rendszeres szemrevételezéses ellenőrzési, karbantartási, valamint hibajavítási munkáit.

A rendszeres karbantartáson felül ebből a költségvetési keretből kell finanszírozni a rongálás és a játszószerék 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 ütéscsillapító felületek (kéregzúzalék, homok, gumiburkolat) folyamatos pótlása, ami a játszószerék szabványosságának alapfeltétele. Az ütéscsillapító 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.

Tervezett struktúraátalakítás esetén a *Játszószerék eseti, valamint havi rendszerességű karbantartása* feladatkör módosulhat, hozzáillesztve a *Sportpályák eseti karbantartásával* és az eddig egyéb városüzemeltetési feladatok közé sorolt *Játszóterek szabványossági ellenőrzésével*.

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/ 2023. 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.

Tervezett struktúraváltással a feladatellátás módja változhat, saját erőforrások alkalmazása is előtérbe kerülhet.

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

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

VESZÉLYESNEK NEM MINŐSÜLŐ ILLEGÁLIS HULLADÉK ELSZÁLLÍTÁSA

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

Tervezett struktúraváltás esetén a feladatellátás módja változhat.

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

Szükséges összeg: **nettó 25.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

KUTYATARTÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZTERÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK FENNTARTÁSA, KARBANTARTÁSA

Jelenleg a kerületben 17 helyszínen található kijelölt kutya-futtató (zárt és nem zárt együtt).

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

A kutya-futtatók és kutya-játszótér területén jelenleg összesen 42 db kutyaürülék-gyűjtő láda található. A kerület közterületein különböző helyszíneken további 228 db kutyaürülék-gyűjtőláda található. A Rákospatak part revitalizációjának újabb szakaszán (Egressy út és Mogyoródi út között) beruházás eredményeképpen 4 új kutyaürülék-gyűjtőláda került kihelyezésre, ezek fenntartásáról is gondoskodunk. Elvégzendő feladat az összesen 274 db kutyaürülék-gyűjtőláda folyamatos fenntartása és karbantartására, a kutya-futtatók takarítása, esetleges áthelyezése, vagy források megléte esetén a kukaszám bővítése.

Tervezett struktúraváltás esetén a feladatellátás módja változhat.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 55.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

JÁRDA (HÁLÓZAT) TAKARÍTÁSA

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

Tervezett struktúraváltás esetén a feladatellátás módja változhat.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: 2023. évre nem lett betervezve szerződéses feladatellátás.

KÖZTERÜLETI KÜLÖNLEGES MŰTÁRGYAK (TAKARÍTÁSA)

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

Tervezett struktúraváltás esetén a feladatellátás módja változhat.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. 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/ 2023. év része)

KÖZVILÁGÍTÁSI OSZLOPOKRA VIRÁGTARTÓK KIHELYEZÉSE, ÚJ VIRÁGÁGYAK LÉTESÍTÉSE

A lakosság környezetének fejlesztése, szépítése olyan feladat, mely során a városvezetés megítélése javul. Főként lakótelepi parkokban, nagyobb csomópontok elhanyagolt részein, előre megtervezett, egész évben virágzó növénytársulások telepítését irányozzuk elő.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

GRAFFITI MENTESÍTÉS

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

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 960.000.000, - Ft/ 2023. év része)

PARKSÉTÁNYOK BURKOLATÁNAK ESETI JAVÍTÁSA

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

Esetleges struktúra változás esetén a feladat átkerülhet a parkkarbantartási munkák közé.

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/ 2023. 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 meglevő utcabútorok, tartozékok, útműtárgyak fenntartási, valamint pótlási munkáinak elvégzése. Ezek a munkák az utcabútorok cseréje, felújítása és festése

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

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

JÁRDÁK JAVÍTÁSA, FENNTARTÁSA

Elsőrendű feladat 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. A kezelő hatósági feladatokat továbbra is a Budapest Közút Zrt. látja el. 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.

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 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.

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

BURKOLT ÚTHÁLÓZAT FENNTARTÁSA

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyron részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő burkolt (aszfalt, makadám, vagy kő burkolatú) úthálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása, a balesetmentes közlekedés feltételeinek folyamatos fenntartása. Közúthálózatunk döntő része az 1960-as és 1980-as évek között épült ki az akkori teherbírési követelményekkel és közművekkel, általában zúzott sínkő vagy durva mészkőalapra egy vagy két, gyakran minősítési osztályon kívüli aszfalttréteggel. 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 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 biztosítása 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 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 játszótereken elhelyezett információs táblák, dohányzás-tiltó táblák és a nyitvatartás táblák legyártása, a meglevők folyamatos fenntartása, az ellopottak, megrongáltak pótlása, cseréje.

Kötelező/Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 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 vízcsőtörések is hozzájárultak a megemelkedett vízfogyasztáshoz. (A vízfogyasztást - és ezzel együtt a vízdíjat - nem lehet előre tervezni.)

Folyamatosan nőnek az intenzíven, öntözöttek fenntartott közterületek nagysága (pl. Pillangó park), 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 előírás tartalmazza a Bosnyák tér térvilágításának, valamint az közterületi rendezvények elektromos költségeit is, továbbá elektromos karbantartási költségeket is.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 8.000.000, - 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 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.

2023-ban nem jelentkezik feladatként a játszóterek átfogó szabványossági ellenőrzésének elvégztetése. Azonban a játszóeszköz állomány korára való tekintettel sok esetben számolni kell az egyes eszközök javítása, cseréje kapcsán felmerülő szabványossági ellenőrzésekkel.

Tervezett struktúraváltás esetén a *Játzószerek eseti, valamint havi rendszerességgű karbantartása* feladatkör módosulhat, hozzáillesztve a *Sportpályák eseti karbantartását* és az eddig egyéb városüzemeltetési feladatok közé sorolt *Játzóterek szabványossági ellenőrzését*.

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

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. **A feladatkör 2022. évben kikerült a ZVK Zrt. közszolgáltatási szerződéséből (a ZKNP szerződésébe került).**

KÖZFOGLAKOZTATÁSI PROGRAM

Folytatni kívánjuk közfoglalkoztatási programokban való részvételt. Az elmúlt években tapasztalhattuk, hogy egyre kisebb számban van lehetőségünk a közfoglalkoztatáson keresztül munkaerőhöz jutni. Az időnyjellegű, egyszerűsített foglalkoztatás keretein belül sem lehet érdemben biztosítani a közterületi munkások szükséges létszámát az érdeklődés hiánya miatt. Továbbra is teljes munkaidőben történő alkalmazás látszik az egyetlen megoldásnak arra, hogy kis létszámban ugyan, de biztosítani tudjuk a szükséges munkaerő állományt.

Önként vállalt/kötelező feladat.

Minimálisan szükséges bérönerő összeg: **nettó 5 000.000-Ft**

INGATLAN ÜZEMELETÉS / KARBANTARTÁS

2023. Igényelt összeg: 2 800 000 000 HUF
 2022. évi előirányzat (zárolás nélkül): 1 142 757 000 HUF

	2023. javaslat_20221130	
	2023. TERV nettó	2023. TERV bruttó
KARBANTARTÁS/ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN	2 800 000 000 HUF	3 556 000 000 HUF
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>1 235 270 000 HUF</i>	<i>1 568 792 900 HUF</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>470 513 000 HUF</i>	<i>597 551 510 HUF</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>827 217 000 HUF</i>	<i>1 050 565 590 HUF</i>
<i>Egyéb Általános költségek (ingatlan típusonként nem felosztható)- Közzolgáltatási költségek</i>	<i>267 000 000 HUF</i>	<i>339 090 000 HUF</i>

I. BERUHÁZÁSI OSZTÁLY Közzolgáltatási feladatai
 (feladatokra kalkulált költségek: 361 500 000 Ft)

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató 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. közzolgáltatási feladataiból azok kerültek át a Beruházási Osztályhoz, amelyeket az osztályhoz csatlakozott Zuglói Zrt.-s munkatársak intéztek. 2021-ben az osztály tevékenységét bővítettük a Közzolgáltatási 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 engedélykészség szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 7.500.000,-Ft összeget költöttünk. 2023-ban több megrendeléssel, és az építőiparhoz kapcsolódó munkák vállalási árainak növekedésével számolunk, ezért erre a feladatra nettó 10.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

120205 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az

épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 6.500.000,-Ft összeget költöttünk. 2023-ban több megrendeléssel, és az építőiparhoz kapcsolódó munkák vállalási árainak növekedésével számolunk, ezért erre a feladatra nettó 10.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

1305 ügyleti kódhoz: A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáihoz kapcsolódó építészeti, tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági tervezés, az épületek állapotvizsgálata, az állagromlásból eredő épületszerkezeti, gépészeti és elektromoshálózati hibák feltárása, valamint a kivitelezési munkák szakszerűségének ellenőrzése elengedhetetlen az épületfelújítási munkák és az építési beruházások sikeres megvalósításához. Ezen munkák elvégzéséhez – jogszabály által meghatározott esetekben – hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzése szükséges. A felsorolt feladatok elvégzésére szakmai jogosultsággal rendelkező szakmérnököket kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 16.250.000,-Ft összeget költöttünk. 2023-ban hasonló mértékű megrendeléssel, és az építőiparhoz kapcsolódó munkák vállalási árainak növekedésével számolunk, ezért erre a feladatra nettó 20.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

110214 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati lakások elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 1.500.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2023-ban hasonló mértékű megrendeléssel, de magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 2.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

120214 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 1.500.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2023-ban hasonló mértékű megrendeléssel, de magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 2.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

1314 ügyleti kódhoz: A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben elektromos mérőhelyeinek a jogszabályok szerinti szabványosításához és a vele összefüggő elektromos munkák elvégzéséhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nem volt szükség. 2023-ban várható ilyen típusú megrendelés, ezért erre a feladatra 1.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

110215 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati lakások bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 150.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2023-ban több megrendeléssel és magasabb

munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 500.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

120215 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) bérbeadásánál illetve eladásánál jogszabályi előírás energetikai tanúsítvány készítése. A tanúsítvány elkészítéséhez engedéllyel rendelkező szakértőt kell alkalmazni. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú munkára nettó 350.000,-Ft értékben adtunk megrendelést. 2023-ban több megrendeléssel és magasabb munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 500.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

110218 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati lakások vízőráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közműszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelést nettó 950.000,-Ft összegben adtunk ki. 2023-ban több megrendeléssel, és magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra 2.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

120218 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek, stb.) vízőráinak, vízmellékmérőinek a jogszabályok szerinti kiépítéséhez, időszakos cseréjéhez engedéllyel rendelkező szakvállalkozót kell alkalmazni. Az ügyleti kódhoz tartoznak az energetikai közműszolgáltatókkal történő levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés költségei. Ez elmúlt egy évben ilyen típusú megrendelésre nettó 1.150.000,-Ft összeget költöttünk. 2023-ban több megrendeléssel, és magasabb anyag- és munkadíjakkal számolunk, ezért erre a feladatra nettó 2.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

110221 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati lakóépületekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni. Az elmúlt egy évben a felülvizsgálati és karbantartási havi díjakra és a feltárt hibák javítására nettó 960.000,-Ft összeget kellett költeni. 2023-ban növekvő havi díjakkal és javítási díjakkal számolunk, ezért erre a feladatra nettó 1.500.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

1321 ügyleti kódhoz: A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézményekben lévő liftek jogszabályban meghatározott biztonságtechnikai felülvizsgálata meghatározott rendszerességgel, kötelezően elvégzendő feladat, melyhez szakmai jogosultsággal rendelkező céget, vállalkozót kell alkalmazni. Az elmúlt egy évben a felülvizsgálati és karbantartási havi díjakra és a feltárt hibák javítására nettó 4.200.000,-Ft összeget kellett költeni. 2023-ban növekvő havi díjakkal és javítási díjakkal számolunk, ezért erre a feladatra nettó 6.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

110270 ügyleti kódhoz: Az Önkormányzati lakások és lakóépületek karbantartási munkáiból a Beruházási, Karbantartási és Üzemeltetési igazgató által kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb feladatok kivitelezési munkáihoz (terveink szerint 2-3 lakás karbantartási beruházásához) nettó 50.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. 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) nettó 50.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. 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) nettó 100.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. 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 nettó 100.000.000,-Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

21 ügyleti kódhoz: A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt lakóépületekben – a vezérigazgató által meghatározott egyedi esetben – beruházási projekt bonyolítására, szakértők megbízására nettó 500.000,-Ft-ot terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

34 ügyleti kódhoz: A Beruházási Osztály irodai és építéshelyszíni feladataihoz szükséges eszközök beszerzéséhez nettó 1.500.000, -Ft összeget terveztünk a 2023. évi költségvetésbe.

II. KARBANTARTÁSI OSZTÁLY

(feladatokra kalkulált költségek: 2 097 500 000 Ft)

A Karbantartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) az önkormányzat 2023. évi költségvetés tervezéséhez, a Zuglói Zrt. 2023 évi üzleti tervéhez a karbantartási és üzemeltetési feladatok vonatkozásában javaslatát - *azon belül a hatályos Közzolgáltatási 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. Kerületi Zugló Önkormányzata 2020-2024. évre szóló Gazdasági Programja;
- Irányelvek Budapest Főváros XIV. Kerületi Önkormányzat 2023. évi költségvetési tervezéséhez - dokumentuma;
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Jegyzője által megküldött 1/25297-3/2022 ügyirata a 2023. évi költségvetés tervezéséhez;
- a Képviselő-testület 63/2020.(III. 31.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata és a Zuglói Zrt. között 2020. 03. 31.-től hatályos közzolgáltatási szerződése;
- a Képviselő-testület által 372/2020. (VI. 25.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Zuglói Energetikai Konceptiója;
- a feladatokban bekövetkezett változások (növekedés, csökkenés);
- a jogszabályokban bekövetkezett változások;
- a hatályos szerződések;
- az intézményvezetők által tett igénybejelentések;
- lakásbérlok, nem lakás céljára használt bérlok által beküldött hibabejelentések elemzésének tapasztalatai;
- a 2022 évben több alkalommal történt jelentős anyagáremelkedések és béremelkedések figyelembevétele;
- a 2022 év végi megrendelések azon jelentős része melynek elkészülése már 2023 évben fog teljesülni és a kifizetésük megtörténni;
- az Osztály és azon belül kivitelezést folytató Karbantartási Csoport működtetéséhez, fenntartásához szükséges anyagok szükséglete;
- figyelemmel a 2023 évre vonatkozó Zuglói Zrt. szervezeti egységei közötti Feladatmegosztóra, mindazon feladatokra kiadás került tervezve, ami a karbantartási, üzemeltetési feladatok ellátásához szorosan kapcsolódik;
- Figyelembe vettük a kötelező és önként vállalt feladatokat és azok fontossági sorrendjét, prioritizálását, gazdaságossá, hatékonyság és eredményesség követelményeit; A növekedés azért következett be, mert évek óta nem kerül megfelelő összeg biztosításra az önkormányzat vagyonának állagmegóvására, karbantartására és ezzel szemben az egyre romló épület állománnyal kell szembesülni.
- A 2023-es évi tervek elkészítésénél figyelembe vettük, hogy a 2022-évre tervezett előirányzat biztosítása jelentősen elmaradt, ezért nem valósult meg számos műszaki karbantartás.

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 bérlők 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 - 2023 évben is bekövetkező hibabejelentések elhárításának költségigényét is. Itt számos esetben nincs lehetőség mérlegelésre, nincs vonal alatti és fölötti lehetőség, mert a kötelező feladatok részét képezi a vízszolgáltatás, csatorna működés, elektromos rendszerek biztonságos működésének feladatai is. Ide tartozik a nagyszámú, és leromlott műszaki lakóépületeinknél már életveszélyt is okozható szakterületek (lépcsőházak, folyosók, burkolatok, tetőszerkezetek, elektromos hálózatok, gáz ellátás, kémény és homlokzati rendszerek) karbantartása.

MEGNEVEZÉS	Javasolt előirányzat 2023.01.01-től (nettó)
KÖZSZOLGÁLTATÁS	2 097 500 000 HUF
<i>Lakás, lakóépület üzemeltetés</i>	<i>1 041 270 000 HUF</i>
<i>Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése</i>	<i>311 013 000 HUF</i>
<i>Intézmények karbantartása</i>	<i>625 217 000 HUF</i>
<i>Egyéb - Általános költségek</i>	<i>120 000 000 HUF</i>

Lakás, lakóépület üzemeltetés

Általános problémák:

Az önkormányzatnak 103 épülete volt az év elején, melyből 3-at lebontottak. Az épületek 35% 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 sérült tetők alá beköltöznek a galambok, ami nagyon fertőzésveszélyes és jelentős kiadást okoz azok felszámolása. 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 - készítenek komfort növelés céljából fürdőt, zuhanyzót, stb., melyek szakszerűtlenek, és rengeteg meghibásodást, kárt idéznek elő. A földszintes lakások az építés során nem kaptak vízszigetelést, így jelentős a vizes lakások száma, így az egy lakásra jutó karbantartási költségigény nagyobb az emeleti lakásokénál. 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.

- **T: 110204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejárati kapuk, ajtók, kerítések, javítása, karbantartása, szükség szerinti cseréje, -javítását a 2022 évi tény adatokat figyelembevételével 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 tud fellépni hatékonyan a renitens bérlőkkel szemben, a gondnokság és a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.
- **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, stb.), figyelembe véve a 2022 évi tapasztalatokat, terveztük.
- **T: 110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések (Katasztrófavédelem) során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre. Jelenleg közel 150 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. 2022-ben 50 munka egészen biztosan nem tud megvalósulni, melyekre már árajánlatot kértünk. Ezen felül van 88 db kémény pótellenőrzés, 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 50 kéménnyel kapcsolatban tudnánk elvégezni feladatokat. Ennek nagyságrendi költsége azonban mintegy 200 MF lenne, melyre fedezet várhatóan nem lesz biztosítva. A kémények helyreállításának költsége sok mindentől függ (magasság, kéményjárda állapota stb.) azonban elmondható, hogy átlagosan 1,5 M Ft-tal lehet kéményenként kalkulálni. Jelentősen növekszik a fűtési rendszerek romlása kapcsán (régi kályhák, stb.) és itt a bérlakásainkban már előnyösebb és gazdaságosabb, jogszabály által is előírt gáz fűtési és melegvíz szolgáltatás kialakítása, melyhez elengedhetetlen a korszerű kémények kiépítése is.
- **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 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.
- **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 a bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kéri számon a karbantartást, így az döntő többségében 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 faszerkezetek 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.

- **T: 110224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.

- **T: 110225:** 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.

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

- **T: 110235:** Az épületek körüli zöldterület karbantartás esetében a 2022 évi tényeket, valamint a lakossági, városgazda bejelentések megnövekedett számát figyelembe vettük a zöldterületek elhanyagoltsága miatt, a többszöri zöldterületek fűkaszálását, bokrok vágását, fa gallyazását, kivágás utáni pótlását.

- **T: 110244:** Az üvegezési feladatokat a 2022 évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük.

- **T: 110245:** Vízszerezési munkálatokat egyedi elbírálások, igények, eseti szociális alapú igények, 2022 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 helyiségeknek 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. 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.

- **T: 110253:** Épületen belüli fényforrások cseréje (energetikai megtakarítás érdekében is), karbantartása, speciális technikát is igénylő esetekben is. A 2020-ban bekövetkezett bérleti 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 (jogszabályi változás). A lakások és épületek villamos hálózatai elavultak. A terület a balesetveszély miatt nagyobb figyelmet érdemel.

- **T: 110258:** Eternit vagy még vascsőből 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. Rendkívül költségigényes területről beszélhetünk.

- **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 Tulajdonos részéről hiányzik a számonkérés, így a nyílászáró állomány műszaki állapota folyamatosan romlik. Ezen tapasztalatok, valamint a 2022-évi tények alapján terveztük.

- **T: 1102:** A szakterületen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2022 évi tapasztalatok alapján került megtervezésre.

Nem lakáscélú ingatlanok (helyiségek, telkek) bérbeadása, üzemeltetése

A szigorú tervezési direktívák miatt, de a bérbeadásra is tekintettel az önkormányzat helyiségeinél 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 helyiségeink és a bérbeadó feladatait tervezzük be, mert azok egy részét a bérbe vevők nem vállalják be, vagy nagyon előnytelenül tennék. Itt tervezzük be az évi legalább 2 alkalommal végzett telkes ingatlanoknak a fűnyírását.

- **T: 120204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2022 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 szemet lomtalanítása rendszeresen visszatérő feladat. Az Önkormányzat nem lép fel az illegálisan szemet lerakókkal szemben, a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.

- **T: 120210:** A helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2022 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 az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságnak van jogköre kéményellenőrzésre részünkre.

- **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 2023 évre melynek költsége célkeretként átlagnégyzetméterre kivetítve 95 000 Ft/m² költséggel számolhatunk, mely összeg tartalmazza a gépészeti és közműhelyreállítási munkálatokat is.

- **T: 120219:** 2022 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 többségében 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: 120224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.
- **T: 120225:** 2022 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 2022 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 2022 évi karbantartások során szerzett üvegezési munkálatok tapasztalat és igény alapján terveztük.
- **T: 120245:** Vízszereelési munkákat a 2022 évi tényekre szorítkozva terveztük, valószínűleg 2023-ban is hasonló jelentős mennyiségű igények merülnek fel.
- **T: 120253:** Helyiségeken belüli fényforrások cseréje, karbantartása;
- **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.
- **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 2022-évi tények alapján terveztük.
- **T: 1202:** A területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2022 évi tapasztalatok alapján jelentősen megnövekedett.

Intézmények karbantartása

Az intézményi portfólióban 28 db tagóvoda, 12 db bölcsőde és 9 db szociális egység található. 2023-ban kiemelten kívánjuk kezelni intézményeinknél a kazánok minél nagyobb számban lehetőleg távfelügyelettel, működhessenek.

Szintén fókuszálni kívánunk a 2022-ben intézményi játszóeszköz tanúsítások során feltárt hibák javítására, melyek darabszáma 685. Szükséges pótolni az elmúlt 3 év során elbontott 35 db játszóeszközt is.

A 2023. évi költségvetés tervezett összegénél próbáljuk prognosztizálni a kötelezettségekhez kötődő közszolgáltatási feladatok azon részét, melyek most még nem jelentkeztek, nem lettek bejelentve (gyorsszolgálati hibák, csőtörések, elektromos hibák stb.). Ezen feladatok száma az elmúlt évek tapasztalata alapján várhatóan évi 250 – 300 db, melyre 120 – 150 millió Ft plusz forrás szükséges.

Az intézményi épületek életkora – sokszor az 50 évet is meghaladja -, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások, valamint a növekvő gyermeklétszám miatt intenzívebbé váló állapot romlás miatt egyre gyakrabban és egyre nagyobb összeget kellene a karbantartásokra, javításokra fordítani. Az intézményeket használók elvárják a magas színvonalú szolgáltatást és a rendezett, kulturált környezetet.

Tekintettel arra, hogy a Herminka 2 Tagóvoda – Erzsébet királyné útja 17. – épülete lezárásra került, így a jövő évi karbantartási költség tervben erre az intézményre nem terveztünk költséget.

A intézmények igénybejelentése és felméréseink során 546 hibabejelentést dolgoztunk fel, melyből 414 db kötelező, 132 db önként vállalt és ezekből mintegy 82 db felújítási, beruházási feladat. A felújítási, beruházási feladatot átadtuk a Beruházási Osztály részére a további feladatok elvégzése érdekében.

A kötelező feladatok elvégzésének tervezett előirányzat szükséglete (becsült) mintegy 626 millió forint (nettó), melyből kötelező feladatokra 567 millió forint esik, az önként vállalt feladatokra 65 millió forintra van szükség, a felújítási és beruházási feladatok előirányzata nélkül. **(5. számú melléklet)**

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az előregedett épületekben az elromló zárok 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, 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.

- **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. 2022 -s évhez képest 25-30%-os emelkedés várható.
- **T: 1324:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.
- **T: 1325:** Gáz kazánok, gáz bojlerok, parapetek, olajtüzelésű radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolózárak, 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 idei tények alapján számoltunk. A tavalyi évhez hasonlóan 2023-ban célszerű folytatni a kazánok és HMV termelők cseréjét, a távfelügyelet kiépítését.
- **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 2023-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, évente kötelező;
- **T: 1344:** Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás: idei év költségei alapján a várható áremelkedések figyelembevételével terveztük.
- **T: 1345:** Vízszelelési 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:** Játshóteri eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, javítása; tanúsítványában feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartás: a 2022. évről elmaradt feladatok teljesítése.
- **T: 1351:** Homokozók, ugrógdörök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása: kötelező feladat, az idei 16 intézményi homok csere és fertőtlenítés alapján 2023-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 2022 év alapján terveztünk, indokolt a korszerű világítástechnika cseréjének elindítása, mely jelentős megtakarítást is hozhat. 2023.-ben négy intézmény világításának a korszerűsítését tervezzük az energetikai program alapján.
- **T: 1353:** Hatósági és munkavédelmi kötelezettségek nyilvántartása, hiányosságok elhárításához szükséges munkák megrendelése, koordinálása (pl. Kormányhivatal, ANTSZ,)
- **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

(feladatokra kalkulált költségek: 283 000 000 Ft)

Az Ingatlangazdálkodási Igazgatóság az Ingatlanhasznosítási és Társasházkezelő osztályból áll, valamint ezen szervezeti egységhez tartozik a biztosítási ügyintézés és a társasházi pályázatok lebonyolítása is.

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

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

2023. évre stagnálást prognosztizálunk; és az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából a 2022. évi tervezettnél megfelelő, 670 millió forint bevételt tervezünk elérni.

A gazdasági válság és a vállalkozásokat érintő energiaár drágulás okán már most a 2022 IV. negyedévében látszik olyan tendencia, hogy egyre több vállalkozás szünteti be a tevékenységét. Energiafelhasználás szempontjából korszerűtlen bérleményeink különösen nem felelnek a vállalkozások költségcsökkentési igényeinek. További többlet terhet jelent a vállalkozásoknak, hogy az energia korszerűsítési feladatokat saját költségükön kell elvégeztetniük, tekintettel az Önkormányzat szűkös anyagi lehetőségeire.

Az Ingatlanhasznosítási osztály a kedvezőtlen trendek (Covid helyzet, gazdasági válság) ellenére a 2022. évre tervezett bevétel vállalásait tartani tudta. Bár továbbra is célunk a meglévő helyiségállomány minél előbbi bérbeadása, jelen gazdasági helyzetben, a piaci visszajelzések alapján, szükség lenne egy rugalmasabb bérletdíjszabályozási rendszer bevezetésére.

A 2023. évre vonatkozóan a közös költségekből a 2022. évhez hasonlóan 6 millió forint bevételt várunk. Ugyanakkor elindítottunk egy bérleti szerződés felülvizsgálatot, amelynek a bérleti díjak emelésén kívüli másik célkitűzése a közös költség fizetési kötelezettségek további bérlokra történő áterhelése. A már említett, jelen gazdasági helyzetben kialakulóban lévő negatív tendenciát alapul a jövő évre az idei évi közös költségbevéttel tervezünk.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK

1104 Bérleményellenőrzés

Az üres ingatlanok (lakások és helyiségek együttesen) ellenőrzésére a 2023. 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.

2022. évben megbízás alapján láttuk el Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztály bérleményellenőrzési feladatait lakásokra vonatkozóan; 2023. évre vonatkozóan is felkérést kaptunk a lakáscélú ingatlanok bérleményellenőrzési feladatainak ellátására

1203 Helyiségbérleti 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 2022. évben 16 alkalommal történt hirdetmény kihelyezése; majd a hirdetmények a kötelező hirdetményezési időszakot követően folyamatos hirdetményezésben maradtak egészen a bérleti díj érvényességi idejéig., Ennek során összesen 99 ingatlant hirdettünk meg, ezt, a minden évben növekvő tendenciát tervezzük 2023.évben is elérni,

átlagosan 3 hetente új hirdetmény kihelyezésével; mely a folyamatos meghirdetéssel kihelyezésre kerülő bérbevehető ingatlanok mellett, átlagban havi 3-4 újonnan meghirdetett ingatlant jelent.

2020. IV. negyedévében elindítottunk a már említett szerződés felülvizsgálati folyamatot, amelynek célja a régebbi szerződésekben található bérleti díjak realitás vizsgálatának elvégzése, társasházi albetétek esetében a közös költség viselésének bérlelőkre történő áthárítása. A felülvizsgálatot 2021. évben kiegészítettük egyéb, a jogszabályi változások által előírtak szerinti vizsgálati elemekkel, melyek bérleti szerződésekben történő realizálását 2022. évben megkezdjük. Az idei évben elvégeztük a jogszabályi előírásoknak megfelelően a bérleti szerződések rendelkezései alapján az érintett bérlemények bérleti díjának KSH által közzétett hivatalos fogasztói árindex mértékével történő emelését.

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

33 Ingatlanhasznosítási osztály általános költségei

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

A műszaki támogató csoport közszolgáltatói feladatok ellátásával kapcsolatos tevékenységei:

- Önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapotának felmérése lakáscsere, ill. lakáscsatolási kérelemhez, ill. az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, Lakástörvény szerinti minimális helyreállítási szükséglet meghatározása, költségvetés és alaprajz készítése, műszaki, költségvetési egyeztetése bérlelőkkel.
- Lakások, épületek, helyiségek birtokba adás-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés, helyiségek bérlelő általi felújításainak utóellenőrzése.
- Előszerződéssel rendelkező bérlelők lakás helyreállítási kötelezettségének műszaki ellenőrzése, átvétele, költségelszámolása, költségterítésre javaslat.
- Helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott helyiségek munkáinak ellenőrzése, műszaki átvétele, költségelszámolása, javaslat költségterítésre való elismerésre.
- Tulajdonosi, kezelői hozzájárulást igénylő ügyek bonyolítása, ügyintézés, 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,
- 100 %-ban Önkormányzati ingatlanokban rágcsáló- és rovarirtás.
- Zuglói önkormányzat tulajdonában és Zuglói Zrt. üzemeltetésében lévő 25 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 2023. évre nettó 283.000.000 Ft összeget tervezünk, amely a tavalyi évhez képest a tervezési alapelveknek megfelelően csökkenés, de bizonyos

feladatok kapcsán növekményt jelent.t. 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.)
- 100% tulajdonú házak takarási és gondnoki feladatainak ellátása
- Rágcsáló és rovarmentesítése az önkormányzati tulajdonú helyiségekben

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 2023. év január 1-jétől kezelendő ingatlanok nagyságrendi adatai:

• bérlős lakás	1846 db
• üres lakás	691 db
• bérlős helyiség	502 db
• üres helyiség	674 db
ebből várhatóan hasznosítható	330 db
• összes intézmény telephely	49 db
• üres telek	68 db
• ebből várhatóan hasznosítható	37 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).

A legnagyobb ingatlan a Gizella u. 14-16. HRSZ: 32548 kivett, beépítetlen területet, jelenleg bérbeadás útján tervezett a hasznosítása.

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

Bérbeadás és Közüzem csoport

(feladatokra kalkulált költségek: 35 000 000 Ft)

T 1120237: A Közzolgáltatási szerződés alapján, a következő tevékenységi kódhoz tartozó költségeket tervezi 2023. évre, az Nem lakáscélú helyiségek (üres) közüzemi díjainak költségei

JOGI CSOPORT

(feladatokra kalkulált költségek: 23 000 000 Ft)

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 díj hátralékot, 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 (követelés behajtására irányuló peres eljárás, illetve kiűrités 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. 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, sok esetben a megtérülésre reális esély ezek esetében nincs. A 2022-es évre a kintlévőség állomány tekintetében sikerült eljutni oda, hogy teljes dokumentálásra kerültek a behajthatatlan követelések, a támogató ügyvédi irodákhoz áttételre és feldolgozásra kerültek a behajtásra jogilag még esélyes követelések, a Zuglói Zrt-n belül a követelések nagyjából 8-10 %-a kerül kezelésre. Ezek nagy része egyeztetés vagy részletfizetés alatt áll. Ezekből és az ügyvédi irodáknak kiadott követelésekből a 2022-es évben is sikerült tízmilliós nagyságrendű bevételt realizálni.

A görgetett kintlévőség állomány c.a. 60 %-a jogilag is és ténylegesen is behajthatatlan követelésnek minősül. Ezek olyan követelések, ahol az adós jogerősen megszüntetésre került (felszámolás, kényszertörlesztés útján), és a bejelentett követelés megtérülésére nem volt fedezet.

Ezen követelés-állományt a tulajdonosnak a számviteli törvény rendelkezései szerint ki kell vezetni a nyilvántartásából. A Zuglói Zrt. javasolja, hogy ez a 2022. évi önkormányzati zárszámadás elfogadása előtt történjen meg, illetve a költségvetésben a kintlévőségből remélt bevételnél a behajthatatlanságból eredő hiánnyal számolni kell.

Nagyságrendileg 100 jogi eljárás van folyamatban, ezek nagy része évek óta behajtás alatt áll, megtérülésre ezekből kevés az esély. Az ezekből és a jelenleg házon belül kezelt kintlévőségekből c.a. 70 M Ft összegben várható reálisan megtérülés.

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Zuglói Zrt. egyéb társosztályait közvetlenül támogató ügyvédi irodák költsége a fenti táblázatban nincs benne.

ZUGLÓI ZRT.

2023. ÉV SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

ZUGLÓI ZRT. - VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG	
2023. BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE	nettó
MEGNEVEZÉS	ADATOK e Ft
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	150 700 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	39 322 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0
MUNKAÜGYI KÖZPONT - KÖZFŐGLALKOZTATÁSI TÁMOGATÁS	19 000 000
ÉRTÉKVESZTÉS VISSZAÍRÁSA	15 000 000
EGYÉB BEVÉTELEK	0
	224 022 000
2023. RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE	2023
MEGNEVEZÉS	nettó
ADATOK e Ft	
TÁRSASHÁZKEZELŐI TEVÉKENYSÉG	150 310 000
SAJÁT INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	30 500 000
VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG (önkormányzati megbízás alapján)	0
MUNKAÜGYI KÖZPONT TÁMOGATÁSBÓL - KÖZFŐGLALKOZTATÁSI KÖLTSÉGEK	19 000 000
ÉCS	15 000 000
EGYÉB KÖLTSÉGEK	0
	214 810 000

2023. évre nettó 9,212 M Ft nyereséggel kalkulál a Zuglói Zrt.

2020

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100