

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási keretszerződés szerinti 2025. évi
féléves működési jelentéséről szóló tájékoztatóról**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljárva meghozott, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő közszolgáltatási keretszerződésről szóló 290/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozat alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), amelyben megbízta, hogy közszolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait, valamint a közterületi parkolásüzemeltetési feladatokat.

A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként a 2025. évi éves közszolgáltatási szerződésben meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét; a felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

11.1.1. A Köszolgáltató köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig a féléves, illetve évente – minden naptári év április 30. napjáig – az éves elszámolással egyidejűleg az éves működési jelentésben az Önkormányzatot tájékoztatni.

A Vagyonkezelő elkészítette a 2025. évi féléves működési jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Vagyonkezelő 2025. évi féléves működési jelentésének szíves megtárgyalására.

Budapest, 2025. szeptember 11. ”

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2025. évi féléves működési jelentés

Budapest, 2025. augusztus 30.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS	3
II.	NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA	4
III.	EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA	7
IV.	ÉRTÉKELÉS.....	16
V.	ÖSSZEFOGLALÁS	17

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) PM határozata értelmében közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyongkezelő), melyben megbízta, hogy közszolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolászüzemeltetési feladatait. A Keretszerződés értelmében a Vagyongkezelő ellentételezésként, a 2025. évi éves közszolgáltatási szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződések) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyongkezelő évente, éves közszolgáltatási szerződésben határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyongkezelő az éves tevékenységről köteles éves működési jelentésben, félévente pedig féléves működési jelentésben beszámolni.

Az Éves Szerződés 2025. január 1. napján lépett hatályba.

Legfontosabb feladatunk az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, kezelése, a felmerülő műszaki feladatok ellátása, és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, iratkezelés, könyvelés, mely jelentős humán erőforrást igényel. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződések életbe lépésével jártak, illetve annak következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek, valamint a kiadások.

Munkánk minőségét megőrizve, legfontosabb feladatunk a bevételek leghatékonyabb beszedése, illetve a költségek csökkentése, az Önkormányzat és az ügyfelek növekvő elégedettségét szem előtt tartva.

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

1. Ingatlanállomány

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2025. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2024.		2025.		
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	változás
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 132	1 133	1 133	1 079	-54
	társasházban	1 064	1 055	1 055	1 041	-14
	Összesen:	2 196	2 188	2 188	2 120	-68
Nem lakás célú helyiségek		2 193	2 195	2 195	2 238	+43
MINDÖSSZESEN		4 389	4 383	4 383	4 358	-25

2025. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 133 darab, míg a társasházakban 1 055 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 188 lakásból állt. A lakásállomány összesen 2 188 lakásból állt. 2025. június 30. napjára az Önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 54 darabbal, a társasházban lévő lakások száma 14 darabbal csökkent, melyből 57 darab ingatlan a 408/2024. (XI. 21.) önkormányzati határozat alapján került kivonásra a lakásgazdálkodásból, 11 darab pedig értékesítésre került.

2. Bérleményellenőrzések

2025. június végéig 1 655 ingatlan (lakás, helyiség, terület) éves rendes ellenőrzését kezdeményeztük, amelyből 115 üres, 1 540 esetben bérbeadott vagy jogcím nélküli használatban álló ingatlan volt. Ez utóbbiból 116 ellenőrzés a határozott idejű szerződések lejáratához kapcsolódott. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 515 esetben zárult eredményesen a bérleményellenőrzés. A vizsgált félévben 120 alkalommal tartottunk rendkívüli bérleményellenőrzést.

3. Bérleti szerződések

2025. I. félévben 183 darab lakásbérleti szerződést kötöttünk, amelyből 18 új bérbeadásra irányult (lakásmobilitás, helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás), további 163 szerződéskötésre újbóli bérbeadás, bérleti szerződés módosítása, bérlőtársítás vagy annak megszűnése, bérleti jogviszony folytatása okán került sor, továbbá az I. félévben 2 db lakáscsere miatti szerződéskötés volt.

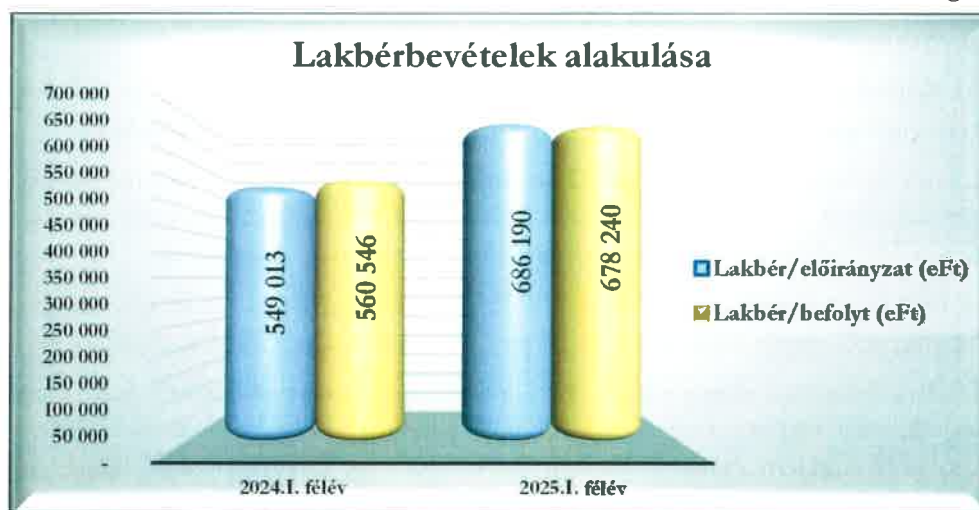
A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az I. félév során 84 db új helyiség- és területbérleti szerződést kötöttünk, továbbá 5 szerződést módosítottunk.

4. Bérleti díjak

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az időszaki, azaz féléves *előirányzathoz* (kiszámlázáshoz) képest 98,84%-os teljesítést mutat.

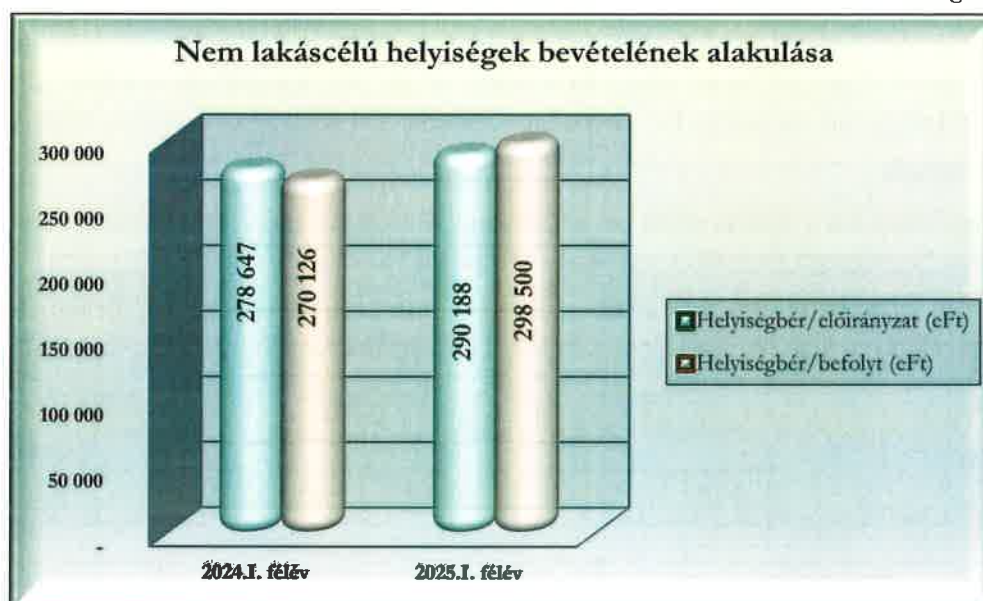
1. diagram



4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az *előírt*, azaz *kiszámlázott* adatokhoz mérten 102,86 %-os teljesítést mutatnak.

2. diagram



4.3. Vételárhátralék kezelés

2025. első félévében 23 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakáson fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 9 lakás esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2025. június 30. napjáig 10 fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

A tervezett bevétel túlteljesítésének fő összetevője 2025. I. félévében előírt, és egy összegben teljesített vételárak, amellyel a tervezés időszakában nem lehet előre kalkulálni.

4.4. Parkolásüzemeltetés

2025. I. felében 1 633 darab jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást, ami egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, nem időarányosan oszlik meg.

2025. június 30. napjáig 5 982 darab pótdíjazás történt, míg 2024. év ugyanezen időszakában 6138 db.

4.5. Jogi tevékenység

2025. I. félévében önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 26, helyiségek és területek tekintetében pedig 9 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

A megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 22 db keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel összefüggésben, továbbá egy esetben került sor társasházi közgyűlésen hozott határozat bíróság előtt történő megtámadására.

A hátralékok behajtása érdekében összesen 440 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 8 db lakással és helyiséggel, egy db területtel, 431 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 309 db végrehajtási eljárás indult 2025. I. félévében, ezen belül 289 db parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet vagy fizetési meghagyás alapján 11 db lakás-, helyiség és/vagy területkiürítésre és/vagy hátralék behajtására, továbbá kérelem alapján 9 db lejárt szerződés vagy önkényes lakásfoglalás miatt.

Mind a lakások, mind a helyiségek/területek tekintetében nőtt a bérbeadói felmondások száma az előző év azonos időszakához képest, ráadásul lakással kapcsolatos ügyekben több esetben renitens bérlői magatartás, illetve a bérleményellenőrzések akadályozása miatt került sor a felmondások kiküldésére. Parkolási ügyekben 37 db felszámolási eljárás is elrendelésre került, melyben a hitelezői igényt is bejelentettük.

Parkolási ügyekben a korábbi évekhez hasonlóan abban az esetben is kezdeményezzük a sokszorosán megbírságot autótulajdonos gazdasági társaságok kényszertörlesztését, ha ettől a követelés megtérülése nem feltétlenül várható. Erre 2025-ben eddig 34 esetben került sor, továbbá öt esetben kezdeményeztünk törvényességi felülvizsgálati eljárást is. Ez a két adat is növekedést jelez a tavalyi évhez képest.

4.6. Beszerzések

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, illetve a 2024. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2025. évi közbeszerzési terve alapján végzi

A 2025. év első félévi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva.

2. táblázat

egységek		közbeszerzési eljárás					pályáztatás	összes beszerzés
		fajtája						
		uniós	hirdetményes	meghívásos	keretmegáll.	összesen		
Kezelési	Igazgatóság	1	0	0	0	1	1	2
Műszaki		0	0	8	2	10	48	58
Városüzemeltetési		0	0	3	0	3	17	20
Szervezési és Üzemeltetési		0	0	0	0	0	1	1
Projektlebonyolító Iroda		0	0	1	0	1	9	10
Összesen:		1	0	12	2	15	76	91

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, a 2025. évi közbeszerzési szabályzata és a 2025. évi közbeszerzési terve alapján végzi. A 15 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2025. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből adódóan, a 14 db eljárást nemzeti eljárásrend és egy eljárást uniós eljárásrend szerint folytattunk le. A 14 db nemzeti eljárást a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, min. 5 ajánlattevő meghívásával.

Az egy uniós közbeszerzést a Kbt. 49. § (1) bekezdés a) pont szerinti nyílt eljárásban folytattuk le.

2025. első félévben két eredménytelen eljárás volt, ezek lezárását követően mindkét esetben új eljárást indítottunk, melyeket már eredményesen zártunk le.

2025. év első félévében az Önkormányzat nevében nem bonyolítottunk le közbeszerzési eljárást.

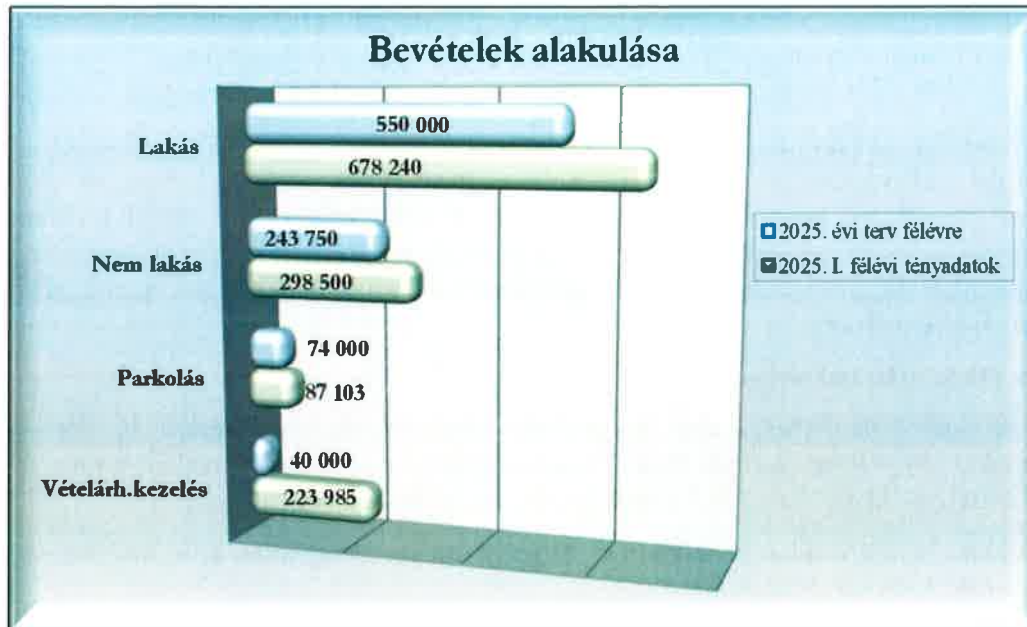
A 2025. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Vagyonkezelővel szemben.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. Bevételek

A bevételek beszédésével kapcsolatosan általánosságban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat az elvárttól jobban teljesítettük.

3. diagram



1.1. Lakások

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatos beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a várható értéken felül teljesültek. A lakásokhoz kapcsolódó bevételek összességében – a költségvetéskor tervezett időarányos adatokhoz mérten – 23,32%-os túlteljesítést mutatnak, amely 128 240 eFt-ot jelent.

Bérlőink jelentős része szociálisan rászorult. Lehetőségeinkhez mérten próbálunk a felmerülő problémák megoldásához segítségükre lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ).

Fontos megemlíteni két dolgot:

- az Önkormányzat lakásrendeletében 2023. október 1. napjától érvényes lakásbérleti díj bevételnövelő hatása ebben az évben már különösen magas mértékben mutatkozik (2023 I. félévében a lakbér előirányzat 250 635 eFt volt, 2024. I. félévében már 493 918 eFt, azaz csaknem duplája, 2025. év I. félévére pedig már 625 495 eFt ez az összeg);
- az Önkormányzat lakásrendeletében a határozott időre történő bérbeadás egyértelműen érezteti hatását, mivel az újbóli bérbeadás alapvető feltétele az, hogy az ügyfél ún. nullás igazolással vagy részletfizetési megállapodással rendelkezzen. Ezen rendelkezés rendkívül pozitív hatással van a díjak megfizetésére, azaz a beszédés magas arányú mértékére.

A 3. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2025. január 1., valamint a 2025. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

3. táblázat

megnevezés	2025. I. félévi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(eFt)		
Lakásbérleti díj	595 441 735	609 062 347	13 620 612
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, külön szolgáltatás, felvonó, fűtődíj	194 500 152	192 459 357	-2 040 795
DHK	161 831 662	160 551 808	-1 279 854
Hátralék összesen:	951 773 549	962 073 512	10 299 963
Nyilvántartott túlfizetés:	23 794 199	26 143 270	2 349 071
Egyenleg	927 979 350	988 216 782	12 649 034

A 2025. január 1. napi állapothoz képest az Önkormányzat lakásokkal kapcsolatos kintlévősége a 2025. I. félév végére 10 299 eFt-tal nőtt. Ez a növekmény a 2025. I. félévi lakbérelőirányzat 1,5%-a.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén a bérlők helyett 940 eFt-ot fizettünk ki, és írtunk elő. Közel húsz éve köteles helytállni az Önkormányzat a bérloki távhődíj hátralékok tekintetében, ám azóta ez az első év, amikor a megfizetett hátralék összege egymillió forint alá esett (voltak olyan évek, amikor tíz-, sőt száz milliós nagyságrendben kellett távhődíj hátralékot teljesíteni a DHK felé a nem fizető bérlők helyett).

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, fűtés) összességében – a költségvetéskor tervezett időarányos adatokhoz mérten – 22,46 %-os túlteljesítést mutat, amely 54 750 eFt-ot jelent.

A 2025. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 6 623 eFt-tal csökkent.

4. táblázat

megnevezés	2025. I. félévi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(eFt)		
Helyiségbérleti díj	115 408 006	115 910 711	502 705
Területhasználati díj	41 895 099	42 446 879	551 780
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	63 588 804	55 911 275	-7 677 529
Hátralék összesen:	220 891 909	214 268 865	-6 623 044
Nyilvántartott túlfizetés:	11 511 637	13 199 889	1 688 252
Egyenleg	209 380 272	201 068 976	-8 311 296

1.3. Elidegenítés

a) Lakások

2025. június 30. napjáig összesen egy bérlakás elidegenítésére került sor részletfizetéssel. A bérlők a 28 630 eFt összegű vételár 20%-át, 5 726 eFt-ot előlegként megfizettek és a 22 904 eFt vételárhátralékot részletfizetéssel egyenlítették ki.

Bérloktól összesen 16 kérelem érkezett az általuk bérelt lakás megvásárlására. 11 lakást a képviselő-testület nem jelölt ki elidegenítésre, egy elidegenítésre kijelölt lakás és értékesítése megtörtént, továbbá egy elidegenítésre kijelölt lakás esetében a bérlo nem fizette meg az értékebecslés díját. További három lakás kérelem alapján kijelölésre került, amelyek elidegenítési folyamata 2025. augusztus hónapban folytatódik.

2025. június 30. napjáig üres lakás megvásárlására nem érkezett kérelem.

A tulajdonos javaslatára 2025. I. félévben egy üres lakóingatlan (Bársonyvirág utca 2/B) került kijelölésre árverés útján történő értékesítésre és egy üres lakás (Kelemen utca 14. fszt. 2.) került kijelölésre pályázati úton történő értékesítésre. Mindkét kiírás eredménytelenül zárult.

2025. I. félévben pályázati úton, csomagban történő értékesítésre 14 üres lakás került kijelölésre. A pályázat tíz lakás esetében eredményes volt, az adásvételi szerződések 2025. január és április hónapokban megkötésre kerültek a 92 947 eFt vételár befolyt. További négy lakás esetében a pályázati tárgyalás áthúzódik 2025. II. félévére.

b) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

2025. június 30. napjáig összesen három nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor, melyek közül egy kijelölése még a 2024. év végén történt meg. A vevők a 9 716 eFt vételárát egy összegben fizették meg.

2025. június 30. napjáig üres nem lakás céljára szolgáló helyiség megvásárlására nem érkezett kérelem.

A tulajdonos javaslatára 2025. I. félévben két üres helyiség (Gergely utca 26.) került kijelölésre pályázati úton történő értékesítésre. A pályázat eredményes volt, 55 140 eFt vételár folyt be.

Pályázati úton, csomagban történő értékesítésre 13 üres helyiség került kijelölésre. A pályázat kilenc helyiség esetében eredményes volt, az adásvételi szerződéseket 2025. január és április hónapokban kötötték meg 47 932 eFt összegben, mely vételár befolyt. További négy helyiség esetében a pályázati tárgyalás 2025. augusztus hónapra húzódik át.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2025. június végéig vételárhátralék címen 223 985 eFt összeg folyt be (a féléves tervezett 40 000 eFt bevétel több, mint ötszöröse), ami a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, az egyösszegű teljesítésekből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megemlítenünk, hogy a tervezés során csak a meglévő részletfizetésekkel tudunk számolni, az ad hoc jellegű végtörlesztésekkel és ingatlanvásárlásokkal nem.

1.5. Parkolásüzemeltetés

A fizetőparkolási övezeten belül az I. félévre tervezett bevételt 117,71%-on teljesítettük, ami 13 103 eFt többletbevételt jelent.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2024. évi (vagy még előbbi) késedelmi kamatok behajtásából keletkezik, továbbá ezen sor bevétele a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírásokból, végrehajtásból származó költségrészek, előlegek megtérüléséből, téves utalásokból, valamint a kártérítések átutalásából származik.

2. Kiadások

2.1. Dologi (működési, üzemeltetési) kiadások

a) Üzemeltetési kiadások (ingatlanok)

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gáz, áram, távhő, víz, csatorna és szennyvízszállítás, szemétszállítás és kéményseprés stb.) teljesítése összességében a tervezettnél megfelelően alakult. A tényleges villamosenergia felhasználás elszámolása az év végén történik, év közben átalányárat fizetünk az Önkormányzat és az MVM között létrejött szerződés értelmében. A kéményseprés díját a szolgáltató – az előzetes egyeztetések ellenére – csak néhány ingatlanra számlázta ki, ami miatt a felhasználás lényegesen a tervezett alatt van.

Az üres lakásoknál és nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapidjak megfizetését vállalva kötjük. Azoknál a lakásoknál, illetve helyiségeknél, amelyeket az Önkormányzat hosszabb távon nem tervez hasznosítani, vagy amelyeknél más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, a költségek

csökkenése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését is kezdeményezzük.

2025. első felében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek sorain a működési költségek felhasználása összességében a költségkereteken belül, a tervezetnek megfelelően alakult.

A *közös költség* befizetése 2025 első felében a lakásoknál és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a tervezettet minimális mértékben meghaladja, amely abból adódik, hogy a tervezettnél magasabb mértékben növekedtek a közös költség díjak.

A *takarítási* tevékenységet folyamatosan végezzük. A teljesítés a lakások esetében magasabb a tervezettnél, ennek oka a hagyatéki eljárásokat követően levett lakások közegészségügyi állapota, illetve azok fertőtlenítése. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a költségek a tervezettnél megfelelően alakult. A takarítás lakásokra eső költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül érvényesíti a bérlők felé.

Az *egyéb üzemeltetés* soron azok a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadások szerepelnek, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel és más sorhoz nem sorolhatóak. E költségek között jelenik meg például a végrehajtáshoz kapcsolódó kiadások, a konténeres szállítás, a lift üzemeltetés vagy a kamerarendszer üzemeltetése, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rovar- és rágcsálómentesítés díja is. A keretfelhasználás az I. félévben a tervezetthez képest emelkedést mutat, ennek oka főként a visszavett lakásokban ott maradt ingóságok mennyisége. Sajnálatos módon megállapítható, hogy az egyéb úton visszavett lakások közegészségügyi állapota, valamint a lakásokban visszamaradt ingóságok mennyisége minden előreláthatóságot felülmúl.

A lakó- és nem lakóépületek *zöldterület karbantartása* sor jellemzően a kaszálási, parlagfű-mentesítési, bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, zöldhulladék elszállítási, illetve gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségeket tartalmazza. A nem lakó ingatlanok zöldterület karbantartási költségének felhasználási mértéke az időarányosnál minimálisan nagyobbak tekinthető, az előre nem kalkulálható (fakivágások, bozótirtások) tevékenységek miatt.

A *vételárbátralék-kezelés csekke* díja a lakásukat részletre megvásárolt ügyfelek részére év elején 1 040 darab kiküldött, kitöltött és vágott csekkek készítésének a díja.

A *földhivatali ügyintézés* elnevezésű sor az adásvételi szerződések benyújtására, a lakásállományból törölt lakások és a lakásösszevonások miatt indított eljárásokra, a tulajdonosváltozások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, a jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzésére, és a jogi ügyek rendezésére nyújt fedezetet. 2025. év I. félévében a költségek felhasználási mértéke mind lakás, mind nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a tervezetnek megfelelően alakult.

b) Karbantartás

Lakóingatlanok

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2025. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt. Az I. félévben 594 darab gyorsaszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el a hibaelhárítást lakóépületekkel kapcsolatosan.

Átalánydíjas karbantartások: azok a karbantartási feladatok, amelyet a rendszeres használat biztosítása miatt kell elvégezni (kazán-, lift-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei).

Az üres lakásokban, ahol a mellékvízmérők hitelessége lejárt, folytattuk a *mellékvízmérők* felszerelését, cseréjét és hitelesítését.

Nem lakás célú ingatlanok

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsaszolgálati és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, veszélytelenítések jellemzik. 2025 első félévében összesen 59 darab gyorsaszolgálati feladatot végeztünk el.

S1 karbantartás

2025. I. félévében 21 db veszélytelenítési és javítási feladatokat végeztünk (elkerítések, beázások javítása, elektromos hálózat karbantartása, tetőjavítások).

Intézmények

Az *átalánydíjas karbantartási* szerződések alapján (és annak megfelelően) a vállalkozók folyamatosan végezték az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

Gyorsszolgálati munkaként a 2025. év I. felében 376 db azonnali beavatkozást igénylő hibát (beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) hárítottunk el, ami közel kétszerese a tavaly ugyanezen időszakban elvégzett munkáknak.

A 2025. év első felében az alábbi *tervezett feladatokat* végezzük el intézményekben:

- a Kőbányai Aprók Háza Óvodában ablakok fóliázása és pvc burkolatok cseréje;
- a BÁRKA Humánszolgáltató Központ (Ihász utca 26.) földszinti irodáinak festése és PVC burkolatok cseréje;
- a Kőbányai Bóbita Óvodában (Halom utca 7.) lépcső csúszásgátló csere, szekrényjavítás és festés;
- a Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) PVC burkolatok cseréje;
- a Kőbányai Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) udvari játéktároló javítása;
- a Kőbányai Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) PVC burkolat cseréje egy csoportszobában;
- a Kőbányai Gyermeksziget Bölcsődében (Újhegyi sétány 17-19.) PVC burkolat csere, konyhában burkolatjavítás;
- a Kőbányai Kékvirág Óvodában (Kékvirág utca 5.) PVC csere;
- a Kőbányai Kocsis Sándor Sportközpont öltözőiben burkolatcsere;
- a Kőbányai Manóvár Bölcsőde (Vaspálya utca 8-10.) fűtési rendszerének hidraulikus beszbályozása;
- a Kőbányai Mocorgó Óvoda (Kőbányai út 38.) HMV tartály javítása;
- a Kőbányai Újhegyi Uszoda vízlágyító berendezés javítása;
- a Kőbányai Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.) beltéri ajtók javítása.

Az intézmények nyári tervezett karbantartási feladatai a II. félévben fejeződnek be.

c) Egyéb dologi kiadásokIntézményekben energiamegtakarítási munkák

A bejelentések alapján folyamatosan cseréljük a radiátorszelepeket, az elektromos világítótesteket korszerű energiatakarékosra, valamint az elromlott kétkaros csaptelepeket egykarosra. A melegvíz-hálózat csővezetékeinek szigetelését a szükséges helyeken pótoljuk.

Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítására, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlop állítás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzésére fennálló keret. A kivitelező kiválasztására irányuló beszerzési eljárást lefolytattuk, a szerződés 2025. április 1. napjától hatályos, így a munkavégzés folyamatossága biztosított. A keret felhasználása a nagy számú beavatkozások miatt az időarányosnál nagyobb mértékű.

Felfestések, prizmak

A közútkezelővel történt egyeztetés alapján elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újra festése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor a fedezet terhére. A munkákat igény szerint májustól novemberig folyamatosan végezzük.

Utcanev és tájékoztató táblák

Bejelentések, illetve felmerülő igény alapján a régi utcanévtáblák pótlását és újak, valamint tájékoztató táblák kihelyezését folyamatosan végzik. A keret felhasználásának mértéke az elmúlt évek eredményes

tábla kihelyezéseinek és a (remélhetőleg tartós) alacsony rongálási kedvnek köszönhetően kevesebb az elmúlt évekhez képest.

Karácsonyi díszkivilágítás

A Kőrösi Csoma sétányon, az Újhegyi sétányon, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, a Kőér utcában (Óhegy utca – Harmat utca között), valamint az Óhegy parkban, a jégpálya körül karácsonyi díszkivilágítás fel- és leszerelése, a szükséges javítások, továbbá a teljes üzemeltetési (az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig) költségeit tartalmazza a keret.

Óhegy park geofizikai felmérése

A talajmozgás megfigyelésére 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetése, a mérési eredmények feldolgozása (negyedévente jelentések megküldésével) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok elvégzésére biztosított keret.

Sebességmérők karbantartása

A kerületünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzése, karbantartása és gyorsjavítása.

Szikkasztóárkok kiásása, tisztítása

Azon szikkasztó és vízelvezető árkok tisztítása – ezen belül leginkább azok újra ásása –, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt (a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági beavatkozásra) azok gyakorlatilag feltöltődtek.

Családsegítő szolgálat költöztetése

A Sibrik Miklós út 76-78. ingatlanban kialakított helyiségbe költöztettük át BÁRKA Család- és Gyermekjóléti Központot az Ihász utca 26. ingatlanból.

2.2. Felhalmozási feladatok (beruházás és felújítás)

Felhalmozási feladatok tervezése

A 2024. évről (többnyire pénzügyileg) áthúzódó tervezési feladatok: a Kőbányai Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda (Mádi utca 127.) teljes felújításának tervezése és az út- és parkolófelújítások tervezésének egy része (Ökrös és Gumigyár utca, Bányató utca 2-6. és Harmat utca 92/C útszakaszok, TKÜ tervek, Anyagfejítő utca 2-20. motoros parkolók, Mádi utca melletti parkoló, Vörösdinka utca menti parkoló).

2025. évi tervezési feladatok: parkolók és útfelújítások tervezése, Ihász utca 30. homlokzat és függőfolyosó tervezése, Maglódi út 38. 4. épület homlokzat felújítás tervezése, Maglódi út 32-36. felújítások tervezése, Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde konyhafelújítás tervezése és a Bányató park felújításához koncepció és kiviteli tervek elkészítése.

Agyagfejítő utcai kerékpár tároló építése és környezetrendezés

Az Agyagfejítő utca 16. épülettel szemben, az üzlethelyiségek mögötti területen a kialakítandó kerékpártárolóhoz aléptímenyt építettünk ki, amely feladattal március végére végeztünk.

Balesetveszélyes lépcsők felújítása

A 2025. évben a Bányató utca 14., 22., 28., a Mélytó utca 8., az Oltó utca 2, az Ihász köz 2. mögött, továbbá a Kővágó utca 2., 10 és 12. számú ingatlanoknál lépcsőfelújításokra kerül sor. A munkálatok várhatóan 2024. október közepéig fejeződnek be.

Beruházásokhoz kapcsolódó faültetések és -pótlások

Az általunk lebonyolított beruházások során kivágott fák pótlására a hatóság által előírt módon (a fák helyét a Polgármesteri Hivatal határozza meg) kerül sor. Jelenleg – az engedélyek alapján – 108 db fa ültetési helyszíne ismert.

Épületek részleges felújítása

A 2024. novemberében kezdtük meg két lakóépület (a Bodza utca 46. és a Kada utca 149.) elektromos fővezetékének cseréjét, amelyek 2025. első negyedévében készültek el, továbbá idén kezdődött el a Maglódi út 32-36. 4. épület és Maglódi út 38. 2. épület tetőfelújítási munkáinak előkészületei.

Forgalomtechnikai kivitelezési feladatok

A Polgármesteri Hivatal által megküldött tervek alapján az alábbi területeken történt beavatkozás:

- a Fogadó utcának a Gém utca és Somfa köz között az utca északi oldalán elkészültek a megállást tiltó táblázások és ennek hatályát megerősítő felfestések;
- a Kiskert utcában (a Sörgyár utcai torkolathoz) kihelyezésre került 1-1 megállni tilos tábla;
- a Kismartoni úton rendezésre került a kerékpárosok helyzete: kétoldali nyitott kerékpársáv létesült és 20 km/h sebességkorlátozás került bevezetésre;
- a Bányató utcának a Tavas utca – Újhegyi út – Hangár utca közötti szakaszai egyirányúsításra kerültek a Hangár utca felé.

Halom utca 33. közművek kiváltása, telekbatárolás

A keret terhére fogjuk áthelyezni a tényleges telekhatárra a kerítést, valamint a környezetrendezési munkákat végzünk (meglévő burkolatok bontása, forgalomtechnika és közműátalakítások). A tervek már a rendelkezésünkre állnak, a feladat elvégzése a II. félévben fog megtörténni.

Intézmények elektromos hálózatainak felújítása

A fedezet terhére újítottuk fel a Kőbányai Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) földszinti elektromos hálózatát.

Intézmények korlátozott hűtésének kialakítása

A Kőbányai Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1-3.), a Kőbányai Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.), valamint a Kőbányai Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) hűtési rendszerének kialakítását készítettük elő a 2025. első félévében.

Intézményekben végzett beruházások

- a Kőbányai Zsivaj Óvodában (Zsivaj utca 1-3.) bejárati ajtócsere, napvitorlák és játszóeszközök telepítése az udvaron;
- az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő gyermekmedencéje fölé napvitorla telepítése;
- a Zsivaj utca 2. háziiorvosi rendelőben gépészeti távfelügyeleti rendszer kiépítése;
- a Kőbányai Mocorgó Óvodában (Kőbányai út 38.) a felülvilágítók árnyékoló-fóliázása;
- a Kőbányai Gyermeksziget Bölcsődében (Újhegyi sétány 15-17.) megkezdjük a pszichológiai helyiség kialakítását;
- a Kőbányai Hárslevelű Óvodában (Hárslevelű utca 5.) napvitorla és nyílászáróinak cseréje, valamint split klíma telepítése.

Intézmények végzett felújítások

- a Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.) egyik csoportszobájában burkolatfelújítás;
- a Kőbányai Zsivaj Óvodában (Zsivaj utca 1-3.) folyosói ajtók felújítása;
- a Kőbányai Gesztenye Óvodában (Maglódi út 8.) egy csoportszoba burkolatfelújítása;
- a Kőbányai Manóvár Bölcsőde (Vaspálya utca 8-10.) konyhai burkolatának részleges felújítása.

Intézményi eszközök cseréje

A Kerepesi úti háziiorvosi rendelő vezérlésének kiépítéséhez megkezdjük a műszaki előkészítést és a pályáztatást.

Juhar utca útfelújítása

A Juhar utca felújítása a Pázsitfű utca és a Zsombék utca között történik majd meg. A szükséges tervek rendelkezésre álltak, ezért június hónapban a kivitelező kiválasztására a pályáztatás megtörtént, a kivitelezés várhatóan 2025. szeptember közepére készül el.

Karácsonyi díszkivilágítás fejlesztése

A keret terhére a már meglévő, de elhasználódott elemeket cseréljük ki, illetve új motívumok kerülnek beszerzésre, amelyek eddig nem díszített városrészekre kerülnek majd ki.

Királydomb vízelvezetés kiépítése

A feladatot még a 2024. évben elvégeztük, ám a létrehozott rendszer üzemeltetéséhez szükséges vízjogi engedély még nincs a birtokunkban, sajnos az ügyintézés igen hosszadalmas.

Kőbányai Fecskefészkek Bölcsőde és Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) kerítésépítése

A kivitelezési munkák részeként elbontásra került a teljes nyomvonalon a régi kerítés, és pontalapokra épített új látszóbeton lábazatos, tüzi horganyzott acélszerkezetű kerítés került beépítésre, a homlokzat egyik oldalán színes WPC burkolattal díszítve. Emellett új zsilipes kapuk és új kaputelefon rendszer is kiépítésre került.

KÖKERT Serpenyő utcai telephely kialakítása III. ütem

A projekt III. ütemében új támfalat alakítottunk ki (kapcsolódó járulékos munkáival), megépítettük a Serpenyő utcai oldalon lévő kerítést és kapukat, illetve egyéb, a terület üzemeltetéséhez kapcsolódó alépítményi, burkolatalakítási munkák is elvégzésre kerültek.

Kőrösi sétány felújítása I. ütem

A 2024. évi költségvetés készítés során született döntés, hogy egészen a Füzér utcáig készüljenek el a felújítás tervei. A II. ütem jóváhagyott, egyesített tervei elkészültek, az engedélyezési eljárások zajlanak. Várhatóan szeptemberben közepére a szükséges engedélykés és jóváhagyások rendelkezésre állnak majd, és ezt követően kerülhet sor kivitelezéshez szükséges közbeszerzés elindítására.

Közutak korrekciós munkái

A feladat két részből áll: egyrészt a Váltó utca 30-34. előtti szakaszán a csapadékvíz okozta problémák megoldására az útszegélyek átépítése, másrészt a Vörösdinka utca (Szőlőhegy utcával összekötő) belső útján – a 7. számú épület előtti és melletti szakaszán – az út kiszélesítése, ezzel együtt az érintett szakasz melletti terület rendezése, és szabályos parkolóhelyek kialakítása. A kivitelezésre a szerződés megkötöttük június hónapban, a munka várható befejezési időpontja 2025. augusztus 15.

Közutak melletti járdák felújítása

A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett lista alapján 26 kisebb-nagyobb járdaszakasz (több, mint 4 000 m²) felújítása fog megtörténni a 2025. évben, ez a munka kezdődött el az első félévben.

Közvilágítás kiépítése

A lakosság, a rendőrség és a közútkezelő részéről felmerülő igények alapján 2025. évben a Szőlővirág játszótér melletti gyalogút, a Gőzmozdony park és az Előd utca, és a KÖSZI melletti parkolóban kerül sor közvilágítás bővítésére. A tervezés befejeződött, az engedélyezési folyamat lezárása után várhatóan szeptemberben indulhat meg a kivitelezés.

Lakásfelújítások

A 2024. évben elkezdett Gergely utca 6. fsz. 5. lakás felújítása fejeződött be az első félévben: az ingatlant akadálymentesítettük, új nyílászárókat építettünk be, a burkolatok cseréje megtörtént és a teljes gépészeti, elektromos hálózat is felújításra került.

Méltányossági nyílászáró csere

A 2025. évben összesen 23 önkormányzati bérlakásban indítottunk méltányossági nyílászáró cserét. A fűtési szezonra előre láthatólag minden ingatlanban befejeződik a munka.

Parki járdák felújítása

Az egyeztetett 20 szakaszon több, mint 2000 m² járda újul meg, illetve ún. kitaposások kapnak szilárd burkolatot. A hozzájárulások beszerzését követően kerülhet sor a kivitelezési munka pályáztatására, majd ezt követően a munkavégzésre.

Parkolók építése

A Veszprémi utcában – a Halom utcai csatlakozáshoz közel – 5 évvel ezelőtt már megtervezett 36 férőhelyes, teljesen új parkoló kiépítése valósult meg ebből a keretből. A mintegy 800 m² aszfalt burkolatú parkoló mellett – a régi kettő helyett – 4 új közvilágítási oszlopot helyeztünk el és 10 db fa ültetésére is sor került.

S1 felújítás

A Halom utca 42. 7. számú épület tetőfelújítását végeztük el a keret terhére. A munka még az előző évben kezdődő, áthúzódó tétel volt.

Sibrik Miklós út 76-78. klimatizálása

A Család- és Gyermekegészségügyi Központ helyiségeiben VRV rendszert építettünk ki.

Sibrik Miklós út vízelvezetési munkái

A Sibrik Miklós úti felüljáró alatti parkolóterület körüli út vízelvezetési problémáinak megoldására irányuló munka, amely keretében az útburkolat egy jelentős szakaszának és a parkolóterület körüli szegély újraépítésének, valamint az új víznyelőnek köszönhetően a vízállások megszüntetésre kerülnek.

Sportliget – járdák építése

A korábban megtervezett – de eddig meg nem valósított – térkő burkolatú járdák építésére és meglévő járdaszakaszok felújítását 2024. II. félévében kezdtük el. A 2025. évben folytattuk a megkezdett munkát, ami két részből áll: egyrészt a rossz minőségű repedezett aszfalt burkolat felmarása és új aszfalt készítése, továbbá bizonyos szakaszokon teljes rétegrend cserével új pályaszerkezet és új aszfalt készítése.

Sportliget – nagy kutyafuttató

A keret felhasználására két feladatunk volt: egyrészt a kutyafuttató elválasztása (kis és nagy kutyafuttatóra), másrészt a terület teljes felújítása. Szükségessé vált a rossz minőségű kerítés elbontása, egy új erősebb, és magasabb kerítés beépítése (a meglévővel azonos nyomvonalon). A leválasztásból adódóan mindkét kutyafuttató kap egy térkőburkolatú pihenőteret napvitorlával, padokkal, kutyáürülék tárolóval, illetve az újonnan kialakított nagy kutyafuttató esetében új kutya agility eszközök, és napelemes kandeláber is helyet kap. A kis kutyafuttató területére a meglévő kombinált kutyaitató ivókút kerül áthelyezésre, emellett növénytelepítési munkák is létesülnek a kerítés mentén bizonyos szakaszokon.

Újhegyi lakótelepen támfal felújítások

Statikus javaslata alapján idén az Újhegyi lakótelepen a Lenfonó utca 8-10., a Bányató utca 10-12. és az Oltó utca 12-14. épületek között húzódó támfalak újulnak meg (kijavításra kerülnek a korlátok, a lépcső mellett kapaszkodó is létesül).

Úrterítés

A Sírkert utca és az Újhegyi út között kiszabályozott (42513/10) hrsz. közterület vízvezeték és szennyvízcsatorna kiépítésére, valamint a majdani burkolt út földművének kiépítésére kerül sor ebből a keretből. A területen több bérlemény található, melyek megszüntetése után kezdődhet a munka.

Útfelújítások 2025.

A 2025. évben az alábbi feladatokat kezdtük meg az első félévben:

- Takarékos utca (Árkos utca – Zsombék utca): nem csak az út burkolatának – melynek felülete meghaladja a 2000 m²-t – felújítására kerül sor, hanem a teljes utca rendezésre kerül. Azaz megoldásra kerül a vízelvezetés, valamint felújításra kerülnek a járdák is. Várhatóan szeptemberben a felújítás befejeződik.
- Bányató utca 2-6. előtt a parkoló és járda felülete újul meg (12 éve az út felújítása megtörtént).
- Mádi utca 179. parkoló felújítása: a parkoló burkolata töredezett felszíne változó esés viszonyok mellett a csapadékvízvezetést nem minden esetben biztosítja, így a vízmegállások tovább rontják a jelenlegi burkolat állapotát, ezért vált szükségessé a felújítás.
- Harmat utca 92/c melletti bekötő út folytatásaként, az óvoda gazdasági bejáratához épül ki szilárd burkolatú közlekedési kapcsolat, mellyel megszűnik az az állapot, hogy a szomszédos társasház területét vegyék igénybe a szállító járművek.

Ügyfélszolgálati iroda felújítása (Román utca 2.)

A parkolászemeltetési ügyfélszolgálat Gépmadár utcai telephelyét az ingatlan értékesítése miatt új helyre kellett költöztetni. A Román utca 2. üresen álló helyiség kiválasztása után az ingatlan teljes felújítását kellett elvégeznünk: kialakításra és felújításra kerültek irodák, parkolászemeltetéshez kapcsolódó ügyféltér, és egyéb kiszolgáló helyiségek: férfi-nő vizesblokk (zuhanyzó-WC) és öltöző, szerver szoba, teakonyha, pihenő, trezor helyiség, pénztár. A felújítás teljeskörű építészeti, gépészeti,

erősáramú és gyengeáramú munkákat ölelt fel, továbbá a Társasház földszinti homlokzatának egy szakaszán homlokzatfelújítási munkákat is.

Vasláb utca vízelvezetés munkái

A Vasláb utcában évek óta probléma, hogy a közterületről esőzéskor a mélyebb fekvésű telkekre befolyik a csapadékvíz. A vízelvezetés javítása mellett (mely során többek között új víznyelők kerülnek elhelyezésre) a Vasláb utca két szakaszán megújul a burkolat is. Jelenleg még zajlik az Fővárosi Csatornázási Művekkel az egyeztetés, amelyet követően lehet kiírni a kivitelező kiválasztására a pályázatot.

IV. ÉRTÉKELÉS

1. Kezelési igazgatóság

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől (bérleti) a zöldterület karbantartáson, illetve a bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat. A sokrétű feladatból kiindulva a legnagyobb létszámmal rendelkező szervezeti egység. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében a Vagyongazdálkodási és Vagyongazdálkodási Igazgatóság a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

2. Műszaki igazgatóság

Az igazgatóság a feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Más-más munkatársunk végzi az intézményi, illetve a lakás és nem lakás célú ingatlanokhoz kapcsolódó gyorsaszolgálati és tervezett karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Előkészítik a tervezett karbantartások, felújítások, beruházások műszaki dokumentációit, a szükséges felméréseket, elkészítik a költségvetéseket, műszaki leírásokat lebonyolítják a pályáztatásokat, megkötik a szükséges szerződéseket, folyamatosan ellenőrzik a kivitelezési munkákat, elkészítik a teljesítésigazolásokat és ellenőrzik a számlákat. Közreműködnek a közbeszerzési eljárások előkészítésében, a műszaki átadás-átvételi eljárás lebonyolításában, lezárásában. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében. Szerződéskötő jogászunk a műszaki kollégákkal egyeztetve írja a tervezési, vállalkozási, megbízási, karbantartási szerződéseket, valamint intézi a megvalósult projektek garanciális teendőit.

3. Városüzemeltetési igazgatóság

A városüzemeltetési igazgatóság egy kisebb létszámú, de annál nagyobb feladatkörrel megbízott kollégák egysége, mely tevékenysége három fő feladatcsoportba sorolható. A közterületi közművek és burkolt felületek önkormányzati hatáskörbe tartozó üzemeltetési feladatainak ellátása, utak, járdák, parkolók, építése és felújítása, valamint egyéb, máshova nem sorolható közterületi munkák végzése (pl. támfalak felújítása, díszvilágítás). Szoros, mindennapi együttműködés jellemző az Önkormányzattal és annak Hivatalával.

4. Projektlebonyolító iroda

A városfejlesztési igazgatóság és a mázsza téri projektiroda összevonásából alakult „legfiatalabb” szervezeti egységünk a Projektlebonyolító Iroda. Nevéből adódóan ez az egységünk a nagy projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

5. Gazdasági igazgatóság

A Gazdasági Igazgatóság végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. A fluktuáció igazgatóságukon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegyeségek munkáját a gazdasági területen. Kollégáink a gazdasági területen belül egyedi feladatokat látnak el, pénzügyi, számviteli, munkaügyi vonalon, és ezeken a részlegeken belül is munkafolyamatokra vannak tagolva a feladatok (pl. vevőkezelés, szállítókezelés, díjszámlázás).

6. Szervezési és üzemeltetési igazgatóság

A szervezési és üzemeltetési igazgatóság biztosítja a szakágak részére a munkavégzéshez szükséges háttérrel. Az igazgatóságon dolgozó parkolászüzemeltetési, informatikai szakemberek, iratkezelési kollégák, a vagyonvédelmi munkatársak, gondnoksági dolgozók elengedhetetlen fogaskerekei gépezetünknek. A 2021. évtől a Ceglédi utca 30. székhelyen, valamint a Gergely bánya területén saját, szakképzett kollégáink végzik a vagyonvédelmi feladatokat, amely tevékenységgel jelentős költség-megtakarítást tudunk elérni.

V. ÖSSZEFOGLALÁS

Célunk a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon való ellátása, melynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

További célunk, az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti együttműködés még szorosabbra fonása, és nyitottak vagyunk mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy Társaságunk ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2025. augusztus 30.



KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42

Szabó László
vezérigazgató