

*Kivonat a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. február 11-én megtartott **rendes, nyílt ülésének** jegyzőkönyvéből*

***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
29/2026. (II. 11.) határozata***

a Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2025. évi vagyongazdálkodásáról és az általa kezelt önkormányzati vagyon 2025. évi változásairól szóló beszámoló elfogadásáról

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdése alapján „a Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2025. évi vagyongazdálkodásáról és az általa kezelt önkormányzati vagyon 2025. évi változásairól” szóló, jelen határozat mellékletét képező beszámolóját elfogadja.

Erről é r t e s ü l :

1. Jászberényi V. V. Nonprofit Zrt. – Jászberény,
2. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok,
3. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja,
4. Képviselő-testület valamennyi tagja,
5. Irattár.

Budai Lóránt sk.
polgármester

Dr. Rédei Rita sk.
jegyző

Kivonat hitelül:
Jászberény, 2026. február 12.

(Dr. Bessenyei Lilla)
osztályvezető

Beszámoló

a Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemeltetésébe, használatába adott vagyon 2025. évi változásairól

I. BEVEZETÉS

A Jászberény Városi Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (vagyonrendelet) 20. § (8) bekezdése, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 22/2011.(VI.9.) önkormányzati rendelet szerint Társaságunk köteles az üzemeltetésébe, használatába adott létesítmények vagyonváltozásairól beszámolót készíteni. Ennek megfelelően elkészítettük, és elfogadásra felterjesztjük a 2025. évben bekövetkezett vagyonváltozásokról, illetve az üzemeltetési munkákról szóló beszámolókat.

A Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt., vagy Társaság) 2025. évben a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon kezelését, üzemeltetését az alábbi ingatlanokat, vagyonelemeket érintően látta el:

- **Állat- és Növénykert**
- **„LEHEL” Sportközpont sportlétesítményei**
- **Iskolai sportlétesítmények:**
 - Bajcsy-Zsilinszky úti tornaterem**
 - Bercsényi úti tornaterem**
 - Rákóczi úti volt iskola, tornaterem**
 - Szántai tornakert**
- **Jégcsarnok**
- **Lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanok**

Társaságunk feladatai közé tartozik az üzemeltetésére, kezelésére bízott ingatlanok, létesítmények vonatkozásában a karbantartási és felújítási tervjavaslatok elkészítése is. 2025. év vonatkozásában Társaságunk határidőben, 2024. november 30-ára benyújtotta a Karbantartási, felújítási tervjavaslatot az Önkormányzat részére. Ebben a prioritások megjelölésével bemutattuk a szükségesnek ítélt főbb karbantartási és felújítási feladatokat a becsült ráfordítások (műszaki becsléssel, esetenként árajánlatokkal alátámasztva) megjelölésével.

A 2025. évben elvégezhető munkák körének meghatározására a költségvetés elfogadását követően a rendelkezésre álló források alapján került sor.

Jelen beszámoló 1. számú mellékleteként csatoljuk a 2025. november 30. napjára beküldött 2026. évre vonatkozó Karbantartási, felújítási tervjavaslatunkat is.

Társaságunk 2025. évben is eleget tett az üzemeltetésében lévő létesítményekben az általános karbantartási feladatok elvégzésére, életveszély esetén pedig az annak azonnali elhárítására irányuló intézkedés megtételére vonatkozó üzemeltetői kötelezettségének, illetve alapfeladatának, amely a létesítmények műszaki állagának megóvása, őrzése-védelme.

Az önkormányzat által Társaságunk üzemeltetésébe, illetve kezelésébe adott létesítményekben dolgozó munkavállalók állományi létszáma a következő:

- 33 fő teljes munkaidős,

- 8 fő részmunkaidős.

Az alábbi táblázatban azt mutatjuk be, hogy a 2020-2025. évek vonatkozásában a kezelt önkormányzati vagyon üzemeltetéséhez, működtetéséhez az Önkormányzat a költségvetésében mekkora összegű forrást biztosított:

						ezer Ft
Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. támogatása	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
Állatkert üzemeltetési támogatása	50 000	56 000	70 000	70 000	69 000	90 000
LEHEL sportlétesítmények üzemeltetés	7 000	12 000	14 000	14 000	16 000	17 000
Iskolai sportlétesítmények üzemeltetése	8 000	9 000	13 000	10 000	16 000	17 000
Jégcsarnok üzemeltetése	2 500	2 500	6 000	5 000	80 000	80 000
Üzemeltetési támogatások összesen:	67 500	79 500	103 000	99 000	181 000	204 000
Jégcsarnok kerítés					4 572	
Jégcsarnok faszerkezet-védelem, gépészet					25 000	
Állatkert karbantartási, javítási feladatok	1 000					
Állatkerti napelem beruházás támogatása				10 000		
Jégcsarnok világítás korszerűsítés				7 800		
Jégcsarnok hűtőgépház korszerűsítés				4 000		
Közüzemi számlák többlet támogatás jégcsarnok, Rákóczi úti tornaterem				6 600		

2023. október 1. napjától a Rákóczi úti volt iskola, a Jégcsarnok és a Szántai Tornakert gázenergia díját az üzemeltetési szerződések módosítása miatt Társaságunk viseli, ezért a 2024. évvel megegyező összegű támogatást kaptunk.

Az Önkormányzat által a lakás és nem lakás célú ingatlanok kezelésére 2025. évre jóváhagyott keret (nettó):

	nettó ezer Ft		
Megnevezés	Üzemeltetés	Karbantartás	Felújítás
Önkormányzati ingatlanok kezelése	35 600	24 000	0
lakás célú helyiségek	16 500	22 000	0
nem lakás célú ingatlanok	1 100	2 000	0
megbízási díj	18 000		

II. ÁLLAT- ÉS NÖVÉNYKERT ÜZEMELTETÉSE

1. A létesítmények átadása, a működés jogalapja

Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 68/2011. (IV. 13.) Kt. határozata döntött a Jászberényi Állat- és Növénykert által ellátott feladatoknak a Társasághoz történő átadása érdekében meghozandó döntésekről.

Az Önkormányzat döntése értelmében a Jászberényi Állat és Növénykert működtetését Társaságunk 2011. október 1-jétől a 2011. május 12. napján megkötött üzemeltetési szerződés keretein belül végzi.

2. Üzemeltetés

A működés bevételeivel nem fedezett ráfordításainak, költségeinek ellentételezését az Önkormányzat támogatás folyósításával biztosítja. Az Önkormányzat a 2025. évi költségvetésének elfogadásakor az 1/2025. (II.13.) számú rendeletével az üzemeltetést 90.000 e Ft-tal támogatta. Ezzel szemben bérleti díjként - a Látogató központ vonatkozásában – nettó 1.200 ezer Ft összeget kellett fizetnünk az Önkormányzat részére.

A 2025-ös év egy teljes értékű évnek tekinthető, de azért ebben az évben is volt előre nem látható csapás, amely visszavetette a látogatószámot. Az év első felében berobbant ragadós száj és körömfájás betegség megjelenésével az Állatkertet több hétre bezárta a megyei főállatorvos, majd az újra nyitást követően több hónapon keresztül olyan járványvédelmi intézkedéseket kellett megvalósítanunk, amelyek a látogatói élményt nagyban korlátozták.

Az üzemeltetési költségek (elsősorban az energiadíjak, illetve az infláció) emelkedése miatt belépőink díját 2025. március 15-től ismét emeltük, átlagosan 5 %-kal. A felnőtt belépőink 3.150 Ft-ért, a gyermek, diák, nyugdíjas belépők 2.600 Ft-ért, a csoportos belépőink pedig 2.600 Ft-ért (felnőtt), illetve 1.600 Ft-ért (gyermek) vásárolhatók meg. Továbbra is megtartottuk a regisztrációs belépő kategóriát, hogy valamennyi látogatónk biztosított legyen. Ezt változatlanul 100 Ft/fő egységáron értékesítjük, amit a 3 év alatti, illetve a 75 év feletti látogatóink vehetnek igénybe. A tavaly bevezetésre került családi belépők tekintetében is történt némi emelés, a két típus közül a kiscsaládi belépőjegy (1 felnőtt és 1 gyermek) 5.200 Ft-ért, illetve a nagycsaládi belépőjegy (2 felnőtt és 1 gyermek) 8.000 Ft-ért vásárolható meg. A családi jegyekhez tartozó kedvezmény minden további gyermek részére is igénybe vehető, a gyermek kiegészítő jegy ára 2.350 Ft-ra módosult.

Az egyéb turisztikai szektorokban és több hazai állatkertben is tapasztalható, mérsékelt, stagnáló látogatói érdeklődés a Jászberényi Állatkert eredményeiben is tükröződik. Míg 2024-ben 80.745 fő látogatót fogadott Állatkertünk, addig 2025-ben 72.190 fő látogatója volt a létesítménynek. Ennek eredményeként nettó 125.518 e Ft árbevétel keletkezett a belépőjegyek eladásából. Az egyéb értékesítésből, szolgáltatásból származó árbevétellel együtt pedig nettó 137.768 e Ft árbevételt ért el.

Visszatekintés az elmúlt évek eredményeiről:

- A 2024. évi látogatószám 80.745 fő, az árbevétel 149.687 e Ft volt.
- A 2023. évi látogatószám 90.430 fő, az árbevétel 137.295 e Ft volt.
- A 2022. évi látogatószám 72.272 fő, az árbevétel 58.310 e Ft volt.
- A 2021. évi látogatólétszám 72.645 fő, 83.281 e Ft árbevétel mellett.
- A 2020. évi látogatólétszám 75.057 fő, az árbevétel 82.771 e Ft volt.
- A 2019. évi látogatólétszám 93.591 fő, az árbevétel 98.107 Ft volt.

A jelentős mértékű bevétel-kiesés tovább súlyosbítja az Állatkert üzemeltetési nehézségeit, hiszen 2025. évben a továbbra is jelentős tétel volt a közüzemi díjak magas összege.

3. Programok, rendezvények

A látogatói élmény és a komfortos látogatás biztosításának valamennyi feltétele 2025. évben is adott volt. Ennek köszönhetően 2024. novemberétől elindítottuk a Pingvinsétát, amely egészen 2025. márciusig minden nap látogatható volt, illetve 2025. november 16-tól szintén minden nap volt Pingvinséta. A szokásos számban, napi 12 alkalommal zajlottak látványtetéseink.

A következő rendezvényeket szerveztük meg 2025. évben:

- **Medveles 01.28., 01.29., 02.03.** – A medvék és árnyékuk megfigyelése a látogatókkal, illetve szervezett csoportokkal, néphagyományhoz kötődő megfigyelések a természetben, szervezett csoportok részére is, összesen 183 fő látogatóval.
- **Közlekedik a Család!, 05.31.** - Az ORFK-Országos-Balesetmegelőzési Bizottságának országos rendezvénysorozata, amelyhez Állatkertünk már számos alkalommal csatlakozott és program-helyszínt biztosított a rendezvény számára. (151 fő nevező)
- **Dreamnight at the Zoo, 06. 06.** – **Állatkerti Áloméj.** A sérült és fogyatékkal élő gyerekek és családjaik állatkerti programja a nemzetközi kezdeményezéshez kapcsolódva került megrendezésre. Állatok testközelben, állatsimogatás, kora esti tárlatvezetés, közös etetések. (80 fő)
- **Zoo Tábor:** 2025-ben június 23. és augusztus 15. között összesen 198 fő gyermeket táboroztattunk 7 heti turnusban Ezen felül a testvérvárosainkból Técsőről és Vechtából is voltak nálunk a gyerekek egy-egy hetet
- **Állatkertek Éjszakája, 08.29.** – Az országszerte egyidőben, 13 különböző állatkertben és egyéb állatos bemutatóhelyen szervezett eseményen különleges programokkal vártuk látogatóinkat, akik egy rendhagyó estén vehettek részt és betekintést nyerhettek az Állatkert lakóinak életébe sötétedés után. Azt tapasztaltuk, hogy erre az eseményre volt a legnagyobb

érdeklődés. Ezen az éjszakán 1.326 fő látogatta meg az Állatkertet az előző évi 1.128 főhöz képest.

- **III. Jászsági Állatvédelmi Verseny. 10. 03.** -Az Állatok Világnapja alkalmából került megrendezésre a hagyományteremtő szándékkal életre hívott vetélkedő. A Jászság általános iskoláiból érkező csapatok a felelős állattartás és az állatismeret témakörében tehettek próbára tudásukat. Büszkéek vagyunk arra, hogy a Jászberényi Állat-és Növénykert adhatott helyet a vetélkedőnek és bízunk abban, hogy a jövőben össze is forr intézményünk neve ezzel a nagyszerű kezdeményezéssel.
- **V. Jászság Dinamikája Futónap, 10.04.** – A verseny főszervezői ebben az évben is olyan módon alakították ki a hosszabb futótávok útvonalát, hogy a versenyzők az Állatkert területén is keresztülhaladtak. A rendezvény támogatójaként Társaságunk kedvezményes áron megvásárolható belépőket ajánlott fel a rajtszámmal rendelkező látogatóknak. A rendezvényen 1.400 fő regisztrált futó indult.
- **Tökös Nap, 11.01.** – Közös foglalkozások és látványteretések a látogatók bevonásával, faragott tök szépségversennyel. 164 fő látogató.

Július utolsó napjaiban fogadtuk az EAZA szemlebizottságot, akik a növekvő társadalmi elvárásokra tekintettel a tagállatkerteknél az EAZA közgyűlése által elfogadott erősen szigorodott elvárásrendet és etikai szabályokat ellenőrizték. A három napos szemlén a bizottságnak semmi nem került el a figyelmét. A hiányosságokról október hónapban kaptuk meg a különböző fontosságúnak besorolt listát. A holland, német és magyar tagokból álló szemlebizottság értékelését politika mentesen, kizárólag szakmai szempontok figyelembevételével foglalta össze és az abban leírtakat így módon várják el tőlünk.

2025-ben számos alkalommal készültek állatkerti interjúk, riportok a hazai média számára. Videóriportokat, kisfilmeket forgattak pl. az M2 csatorna Hetedhét Kaland c. műsorához számos alkalommal (Pápaszemes kajmán, aligátor teknős, kameruni kecskék, a pelikánok, és perzsa leopárd). A Jászsági Térségi televízió a Medvelesről, a Tökös Napról és az Állatkertek Éjszakájáról forgatott riportokat. A TV2 Híradójában szerepet kaptak az állami védekezés keretében élvezhető csapdázással befogott és Állatkertünknek továbbtartásra átadott ékszerteknősök. A pingvinsétáról az RTL, a TV2 és a Jászsági Térségi televízió is rendszeresen beszámol.

4. Állatállomány változása

2025. évben többek között a következő egyedekkel bővült Állatkertünk gyűjteménye:

- 1 európai dálnád borjú,
- 4 kameruni törpekecske gida,
- 1 kétpúpú teve csődör,
- 1 zsírfarkú juh bány,
- egy új-guineai filanderkenguru,
- egy szurikáta,
- egy éji majom kölyök,
- 2 egyed ázsiai kiskarmú vidra született.

A Fővárosi Állat- és Növénykertből érkezett:

- 1 zöld leguán,
- 22 ékszerteknős, akik közül huszan az invazív fajok elleni védekezés keretében, hatósági elrendelés formájában érkeztek.
- 1 kea papagáj érkezett Dortmundból EEP fajmegőrzési program részeként.
- 1 himalájai fényfácán tyúk Ostravából.

Állatmentő tevékenységünk által a gyűjteménybe került

- 3 mississippi tarajosteknős.
- Adományként fogadtunk 3 emut.

- 4 szurikáta érkezett Landauból
- Neuwiedből egy pár rózsás kakadu érkezett és
- egy keleti rozella,

A debreceni állatkertből érkezett

- 2 egyed dél-afrikai sül
- 1 rózsás turkáló
- 1 perzsa turkáló
- 2 kanadai lúd

5. Hazai természetvédelem

Az Állatkert nagy hangsúlyt fektet a vadállatok megmentésére. Lehetőséget biztosítunk, hogy behozzanak hozzánk sérült, segítségre szoruló vadállatokat, amelyeket legjobb tudásunk szerint, gondozóink és állatorvosunk kezelnek, nevelnek. Ezáltal a legtöbb természetvédelmi örrrel, illetve természetvédelemi szervezettel, amely a környezetünkben tevékenykedik szoros kapcsolatban állunk. A HELICON LIFE+ parlagi sas védelmi Európai Uniós pályázat keretében készített, a sasokra leselkedő veszélyeket és a sasok megmentéséért dolgozó szakemberek munkáját bemutató kiállítást folyamatosan üzemeltetjük, önkéntesek segítségével. A pályázat 2016. végén egy projektzáró film elkészítésével befejeződött, azonban továbbra is sikeresen együttműködünk a Négyszálláson működő Sasközponttal a védett, fokozottan védett, sérülten behozott állatok gyógyításában és repatriálásában. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a behozott ragadozó- (egerészölyvek, vércsék, baglyok stb.), gázló- (gólyák, gémekek stb.) és vízimadarakat (récék, szárcsák stb.) a központnak adjuk át, így a sérülten behozott, majd emiatt az Állatkertben maradó állatok száma jelentősen csökken az előző évekhez képest.

6. Beruházás, fejlesztés

- A lepke oktatóházba vettünk egy Westen gázkazánt 385 e Ft értékben.
- A szennyvíz tisztításhoz vettünk egy Pedrollo szivattyút 103 e Ft értékben.
- Az irodába vettünk egy Epson multifunkciós nyomtatót 370 e Ft értékben.

A villamos energia költségek csökkentése érdekében napelem telepítést terveztünk második ütemként. Az első ütem megvalósult 2024. év végére, amelyhez a szükséges forrást az Önkormányzat 10.000 e Ft összegű támogatás formájában biztosította. A gazdasági épületen és az Oktatóépületen egyenként 15 kWp összesített névleges teljesítményű napelem felhelyezése valósult meg inverterrel együtt. A beruházás tervezett második ütemében pedig a Látogatóközponton további 10 kWp összesített névleges teljesítményű napelem létesült volna, és a három napelemes rendszer három energiatároló egységgel is kiegészült volna. Ezzel elérnénk az Állatkert területén az 50 kWp csúcsteljesítményt. A második ütemhez – amely a műszaki becslés alapján nettó 23.000 e Ft bekerülési értékű lenne - ismételten kérjük az Önkormányzat támogató segítségét.

Társaságunk a lehetőségeihez képest a jövőben is megtesz mindent, hogy az Állatkert a város egyik legnagyobb turisztikai attrakciója maradjon, és bízunk benne, hogy a létesítmény a továbbiakban is fejlődni, megújulni fog.

III. SPORTCÉLÚ INGATLANOK ÜZEMELTETÉSE

A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. 2025. évben a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő sport célú ingatlanvagyon kezelését, üzemeltetését az alábbi ingatlanokat, létesítményeket érintően végezte és folyamatosan végzi:

1.) Lehel sportlétesítmények

- Sportcsarnok
- Faház
- Kőház
- Volt jégcsarnok területe és gépház
- Fűves labdarúgópálya

- Tekepálya
- Tenispályák

2.) Iskolai sportlétesítmények

- Bajcsy-Zs. úti tornaterem
- Bercsényi úti tornaterem
- Rákóczi úti volt iskola és tornaterem
- Szántai tornakert

3.) Jégcsarnok

Üzemeltetési szerződéseinkben foglaltak szerint a Társaság feladata a fenti létesítmények őrzése-védelme, állagmegóvása, az általános karbantartási feladatok végrehajtása, életveszély esetén pedig annak azonnali elhárítása. Az üzemeltetési költségeink között meghatározó tételt jelentett a sportlétesítmények vonatkozásában az Önkormányzat részére, mint átadónak fizetendő éves bérleti díj. Ennek 2025. évi összege a LEHEL sportlétesítmények esetében nettó 4.575 e Ft, a Bercsényi úti sportcsarnoknál nettó 1.200 e Ft, a jégcsarnok esetében nettó 600 e Ft. Ezen túlmenően továbbra is emelkedett költséget generál a létesítmények karbantartásához felhasznált anyagköltség, a közüzemi költség, valamint a bérek és azokhoz kapcsolódó járulékok. A 2025. január elsejétől végrehajtott kötelező jellegű béremelések hatására az előző évhez képest átlagosan 11,5 %-os mértékkel növekedtek. Kiemelt helyen kell említést tenni az energia költségekről, amelyek 2024. év elejétől a tulajdonos önkormányzattól átvéve, immáron minden üzemeltetésünkben lévő sportlétesítmény esetében és minden jelleget érintően (gáz, áram, víz és szennyvíz) a Társaságunk költségeként jelentkezett. Ez évben az időjárás sem volt túl enyhének mondható, ugyanis az előző évhez képest kb. 10 – 15 %-os mértékkel növekedett a fűtésre használt energia mennyisége. Ez irányba tett megtakarítási törekvéseink folyamatosak voltak, azonban igazi áttörést csak egy korszerűsítési hullám jelente. Erre vonatkozó javaslatunkat már több alkalommal is átadtuk a tulajdonosnak.

Használatra átadott eszközökben bekövetkezett változások

1.) LEHEL SPORTLÉTESÍTMÉNYEK

a) A létesítmények átadása

A Jászberény Városi Önkormányzat Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 27/2010. (XII.22.) számú határozatával kötelezte a LEHEL Sportlétesítmények Vagyonkezelő Kft. „v.a.”-t (továbbiakban: Átadó) és Társaságunkat, hogy az Átadó tulajdonában (kezelésében) lévő, meghatározott „sportcélú” ingatlanok vonatkozásában üzemeltetési szerződést kössenek, amely szerződés 2011. február 28. napján megkötésre került.

Az Átadó végelszámolásának befejeződése után a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 133/2012. (VII. 11.) határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában lévő a jászberényi 8791 hrsz-ú, 6.420 m² területű, sporttelep megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác sétányon lévő; a jászberényi 8.792 hrsz-ú, 1 ha 2.049 m² területű, sportcsarnok megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác sétány 5. szám alatti; továbbá a jászberényi 8793 hrsz-ú, 1 ha 6.342 m² területű, sporttelep megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác sétányon lévő ingatlanok tekintetében Társaságunk részére működtetésre történő átadásáról.

b) A tevékenység leírása

Az üzemeltetési tevékenység alatt mindazon feladatok összességét értjük, amelyek az e csoporthoz tartozó sportlétesítmények napi szintű, biztonságos és jogszabályoknak megfelelő működését biztosítják. Ide tartozik az épületek nyitása és zárása, takarítása, a közüzemi rendszerek működtetése, az alapvető karbantartási munkák elvégzése, a sportolók és használók részére szükséges feltételek biztosítása, továbbá a zöldterületek karbantartása, járófelületek karbantartása s téli időszakban síkosság mentesítése.

Fontos hangsúlyozni, hogy az üzemeltetés nem jelent teljes körű felújítást vagy korszerűsítést. Az üzemeltető elsődleges feladata a létesítmények a mindennapi használatra alkalmas állapotban maradjanak, és ne alakuljon ki balesetveszély vagy üzemzavar.

A Lehel sportlétesítmények többfunkciós sportcélú ingatlanok, amelyek elsősorban lakossági, egyesületi és utánpótlás sporttevékenységet szolgálnak ki. Az üzemeltetés magában foglalja az épületek és szabadtéri sportpályák napi működtetését, karbantartását, takarítását, valamint az események lebonyolításának támogatását.

c) Üzemeltetés tulajdonosi támogatása és alapköltsége

Az üzemeltetésünkben lévő Lehel sportlétesítmények működtetési feladataira a Tulajdonos 2025. évben összesen bruttó 17.000 ezer Ft üzemeltetési támogatást irányozott elő negyedéves kifizetésekkel. Ezzel szemben a területet és azon lévő létesítményeket érintően a Tulajdonos részére éves szinten összesen 4.575 ezer Ft + Áfa összegű létesítmény bérleti díjat kellett fizetnünk havi bontásban.

d) Létesítménybemutató

❖ Sportcsarnok

➤ *Általános bemutatás*

A sportcsarnok a Lehel sportlétesítmény-együttes központi eleme, Jászberény egyik legjelentősebb fedett sportlétesítménye. Ennek okából, valamint a területen zajló sportélet elsődleges, és leg meghatározóbb helyszínének mivoltából e létesítménynél hangsúlyosabban készítjük beszámolóinkat.

Az épület funkcióját tekintve elsősorban verseny- és utánpótlás-sportot szolgál ki, de alkalmas amatőr és rekreációs sporttevékenységek lebonyolítására is. A létesítmény rendszeres használói közé az alábbi szervezetek tartoznak: Jász-Gimnasztika Sportegyesület, JKSE kosárlabda felnőtt és utánpótlás csapatai, JTF-DSE Kézilabda szakosztálya, JSE Tenisz Szakosztálya, Tehetség SE és Jászberény FC 10 év alatti gyermeklabdarúgó korosztályai.

A csarnok mérete, belmagassága és burkolata lehetővé teszi több sportági és szabadidős rendezvényi célú használatát, ugyanakkor a befogadóképesség mértéke az elrendezés és a kiszolgáló terek kialakítása elsősorban a versenysport igényeihez igazodik.

➤ *Használat és kihasználtság*

A sportcsarnok esetében a tervezett éves értékesíthető időkeret 211 munkanappal és napi 8 órás kihasználással számolva 1.688 óra volt. Ebből ténylegesen értékesítésre került 600 óra, amely megközelítőleg 35,5%-os kihasználtsági szintnek felel meg.

A kihasználtság időben erősen egyenetlen: a délutáni és esti időszávokban az egyesületi edzések és mérkőzések miatt magas, míg a délelőtti és kora délutáni órák jellemzően kihasználatlanok. Ez a jelenség kihasználtsági szerkezeti problémát jelez, amelynek kezelése csak tulajdonosi szintű döntésekkel (iskolai bevonás, új hasznosítási formákhoz fejlesztések: pl. befogadóképesség növelése, stb) lehetséges.

- Tervezett értékesíthető óraszám: 1.688 óra
- Értékesített óraszám: 600 óra
- Kihasználtsági arány: kb. 35,5%
- A Létesítmény értékesített használati idejében zajlott látogatottsága: 12.658 fő

➤ *Kiemelt rendezvények*

- Kézilabda utánpótlás bajnoki mérkőzései
- Játszóházak
- Városi Majális rendezvény
- CAC Kutyaállítás
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Diáksport és Szabadidő Egyesület sportprogramjai

- Terplán Zénó Kolping Technikum, Gimnázium és Szakképző Iskola tanévzáró sportnap
- Lehel Kürt Íjászkai SE sportversenye
- Jászság Dinamikája Futónap
- Gyermek (10 éves korig) utánpótlás focitorna
- Jászgimnasztika SE évzáró rendezvénye

➤ **Közüzemi fogyasztások**

Az alábbi mennyiségek a létesítményhez kapcsolódó többi épület és építmény közüzemi fogyasztásait is tartalmazzák

- Villamos energia: 25.928 kWh
- Földgáz: 498 m³
- Víz- és csatornadíj: 320 m³

➤ **Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok**

A sportszarnok esetében elmondható, hogy a létesítmény használhatósága ez idáig jól biztosítható volt az elmúlt években történt felújításoknak köszönhetően. Esztétikai állapota és az épület adta időjárás-független használati mód megfelelő sportolási és rekreációs lehetőséget biztosított a terem használójának. Mára eljutottunk oda, hogy az épületnek energetikai szempontból is szükséges megfelelnie a mai kor elvárásainak. E fejlesztések többnyire az épület fő elemeit érintik és bekerülési költségük bizonyos esetekben igen magasra is rúghat. 2026. évet érintően ilyen fejlesztésként javasoljuk a csarnok falazatának hőszigetelését. Az épület hőtartó képessége a többszörösére emelkedhetne, amely a fűtési időszakokban és nyári kánikula idején bírna komoly jelentőséggel.

Hasonló volumenű beruházként javasoljuk az épület energiateljesítményének napellenrendszerrel történő támogatását. Mind a termálvizes fűtés, mind az épület egyéb gépészeti elemei villamos energiával működnek. Ezek villamosenergia igénye nagy mértékben fedezhető lenne a napenergia adta lehetőségek kiaknázásával.

A fentiekben túl az épület tetőszerkezeténél látjuk még szükségét nagyobb karbantartási feladat elvégzésének. E munkák a tetőszerkezet tartó elemeinek korrózió elleni védelmét jelentik.

A létesítmény belső tereit érintően még mindig hiányzik a gépészeti elemek védelme. Ennek megoldására korábban már tettünk javaslatot. A fűtést biztosító radiátorok védelme érdekében javasoltuk az épület oldalfalaira bordásfal rendszer kiépítését. Ismereteink szerint a kézilabda sportág megkapta a kivitelezés lehetőségét, azonban a szakosztály a beruházással csak a bordásfalak egy részének beszerzéséig jutott. A javasolt rendszer befejezése nem csak védelmet biztosítana a gépészeti elemeknek, de a csarnok használhatóságának körét és azzal kiadhatóságának, hasznosíthatóságának mértékét is emelné.

Karbantartások között további feladatként javasoljuk elvégezni az épületkomplexum esővíz levezetőinek – csatornahálózat - felújítását, ugyanis hevesebb esőzések idején a rendszerek működése erősen kifogásolható. Rossz a levezetésük a rossz konstrukcióikból és a kivitelezéskor elmulasztott helyes beállításokból, hiányos állapotukból adódóan.

Korábban jelzett hibák közé tartozik az öltöző épületrész emeletének beázása, amely nagymennyiségű csapadék esetén jelentkezik. A tető szemléje során egyértelműen megállapítható volt, hogy a beázás pontja nem felderíthető, ugyanis a lapostető vízszigetelésének toldási vonalai minden helyen épnek látszódnak. Ezt alátámasztja az a tény is, hogy normál esőzés során - amikor a víz elfolyása rendben megtörténik a lapostetőről - nem jelentkezik semmilyen beázás. E hiba csak jelzés értékű, ugyanis annak feltárása még nem lehetséges.

Első költségtételként az alapkarbantartás jövő évi szükségletével foglalkozunk, amely a szokásos munkanemekből, mint pl.: zöldterület karbantartásból, az épületgépészet kopó elemeinek cseréjéből, illetve egyéb, a balesetmentes és biztonságos üzemeltetéshez szükséges karbantartási feladatokból áll.

- Az épület külső környezetének, környezeti elemeinek és épületgépészetének folyamatos karbantartása, amelynek jövő évi tervezett költsége: **2.000 e Ft+ ÁFA**

- Felújítást érintően az épület tetőszerkezetének védelme elsődleges szempont. A legutolsó festés óta a fémszerkezeten lévő festék megöregedett, korrózió elleni védelme mindenképpen javasolt. Becsült költsége: **11.000 e Ft + ÁFA**
- Jelentős energia kerülne megtakarításra az épület falainak és földemének megfelelő szigetelésével. Kivitelezés becsült költsége: **46.000 e Ft + ÁFA**
- Napelem rendszer telepítésével csökkenthető lenne az épület energiaköltsége. Az 50 kW teljesítményű napelemrendszer kiépítésének becsült költsége: **28.750 e Ft + ÁFA**
- Bordásfal rendszer telepítésével nemcsak a csarnok funkciója bővülne, de az épület gépészetének elemei is nagyobb biztonságban lennének. A bordásfal rendszer kiépítésének becsült költsége: **6.000 e Ft + ÁFA**
- Esőcsatorna rendszer nagykarbantartása. Becsült költség: **2.500 e Ft + ÁFA**

➤ **Kockázatok**

A szükséges nagykarbantartások és energetikai fejlesztések elmaradása középtávon magasabb üzemeltetési költségekhez, valamint a létesítmény állékonyságának folyamatos romlásához vezethet.

❖ **A területen lévő egyéb épületek és építmények**

▪ **Faház**

A faház használatára 2025. évben is a labdarúgó sporttal foglalkozó Tehetség SE jelentkezett. Az épület komfort hiánya és öltöző jellegű funkció kialakítása átalakítási feladatokat tesz szükségessé. Ezekre a labdarúgásnál alkalmazható TAO megfelelő finanszírozási lehetőséget kínálna, amelyet az Egyesület ki is használna, azonban a TAO finanszírozás - mint már több esetben - a Tulajdonos és a beruházó Egyesület között jogilag nehezen kezelhető közös tulajdont hozna létre. Ennek elkerülése célja az egyesületnek és a Tulajdonosnak egyaránt, így a megfelelő megoldás létrejöttéig időszakos jelleggel az üzemeltetővel kötött megállapodáson keresztül használja az Egyesület a létesítményt.

▪ **Kőház**

A kőház épület 2025. évben megüresedett, ugyanis a korábbi használó Csík Tibor Ökolívívó Sportegyesület tagság és a működéshez szükséges elegendő pénzügyi fedezet hiányában megszűnt. A megszűnést követően az épület teljes kiürítésre került és a Felek elszámoltak egymással. Jövőbeni hasznosításához szükségesnek látjuk az épület teljes felújítását, amely akár egy arra alkalmas bérlő használatán keresztül is megvalósulhat. A kiürítést követően egy szervezet jelezte azonnali hasznosítási szándékát. A Jászberényi Társasjátékos Egyesület vezetője kereste meg terveivel és hosszabb távú elképzeléseivel a Tulajdonost és Társaságunkat, amelyekről még nem zárultak le véglegesen az egyeztetések.

A létesítmény félkomfortos, ugyanis fűtése nincsen, állapota teljeskörű – külső, belső elemeket érintő – felújítást és fejlesztést igényel. A szerkezeti elemei (lapostető, nyílászárók, falazat külső-belső burkolata stb.) még a kb. 50 évvel ezelőtt megépített eredeti szerkezetek és a fűtés, valamint a korszerű gépészet még mindig hiányoznak. Az épület karbantartása és hasznosítása folyamatosan tervezett, azonban a múltbeli meghiúsult egyesületi TAO pályázatok miatt, még mindig várat magára, illetve csak lokális területekre korlátozódott. Ez okok végett a korszerűtlen állapotok már évek óta változatlanok. Az elvégezni szükséges munkák a bekerülési költségek mértéke és a kivitelezés jellege miatt fejlesztési kategóriába tartoznak. Ennek okából a jövő évre vonatkozóan az általános és állagmegóvó karbantartások munkálatait tervezzük elvégezni. Tesszük ezt annál is inkább, mert a szükségesnek látszó felújítások kivitelezését komplex formában javasolt elvégezni, amelyhez kapcsolódó bekerülési költség meghatározásához a jelenleg érvényben lévő, korszerű és energiahatékony szabványokra épülő átfogó állagfelmérést szükséges elvégeztetni.

Az épület felújításra alkalmas és annak kivitelezése már régóta időszerű lenne, azonban forrás hiányában elmaradt. Bízunk benne, hogy a jövőben egy megfelelő használó lévén eljutunk a hosszútávú hasznosításhoz.

▪ **volt Jégpálya és gépház**

A volt jégpálya betonozott területén járműparkoló üzemel. A több mint 1.600 m² alapterületű felület ez idáig megfelelő megoldást jelentett az Állatkertbe látogatók gépjárműveinek parkolására.

A kerítéssel határolt létesítmény területén egy épület található, amely a korábbi jégpálya gépészetének adott helyet. A volt gépházban az előző időszakokban kiépített villanyáram és klíma készülékes fűtés folyamatos használatot tett lehetővé, e feltételek teljesülése óta Társaságunk zöldterület gondozó csoportjának melegedőjeként és raktáraként funkcionál. E célra az épület kiválóan alkalmas és a funkcióhoz szükséges alapkarbantartásokkal 2025. évben is biztosítottuk a használhatóságát.

▪ **Labdarúgópálya**

A labdarúgópálya tekintetében 2025. évben is a zöldterület karbantartása jelentette a fő üzemeltetési feladatunkat. A pályát ez évben a Tehetség SE Labdarúgó utánpótlás csapatai, valamint a Jászberényi Baseball és Softball Club használták.

Szabadidős rendezvényeket illetően ez évben a május 1. napján zajlott ünnepi forgatag részére biztosított helyszínt, illetve a már szokásosnak mondható CAC Kutyakiállítás, és a Jászság dinamikája futónap is használta a hely adta kiváló lehetőségeket. Tartós hasznosítást illetően a Faház épülettel együtt a Tehetség SE jelezte szándékait ez évben is, azonban az egyeztetés még nem zárult le a Tulajdonossal.

▪ **Teniszpálya**

A tenispályákat a Jászberényi SE Teniszszakosztálya, mint bérlő használja. A 3 darab salakos felületű pályát magába foglaló létesítmény megújítása érdekében a Tenisz szakosztály 2018. és 2019. években 3-3 M Ft értékű pályázatot nyújtott be a Tenisz Szövetséghez. A pályázatok a pályák öntözőrendszerének kibővítését és felújítását, a kiszolgáló építmények megújítását, továbbá a létesítményt körülvevő kerítés teljes felújítását célozták. A munkálatokat a szakosztály koordinálta, a kivitelezés elveikben 2021. év végén lezárult, azonban a kivitelezett munkálatok, újonnan létrehozott épületek, építmények hivatalos átadására ez idáig nem került sor. A terület a 2025-ös sportszezonban is helyet adott a szokásosan zajló versenyeknek és teniszrendezvényeknek.

▪ **Tekepálya**

A tekepálya-helyiség jelenleg csak kis létszámú szabadidős tevékenységre korlátozottan használható. Az szigeteletlen épület rossz minőségű falazattal és nyílászárókkal rendelkezik; a pályák működésképtelenek, üzemeltetésük gazdaságtalan. A létesítmény 2025. évi kihasználtsága minimális volt.

Több karbantartási tervben javasoltuk az épület teljes rekonstrukcióját. Egyeztetések és költségbecslés készült a modern igények szerinti átalakításra, amely tekepályák lebontását, gépészet-kiszerezést, térbeli-gépészeti szétválasztást, szociális helyiségek kialakítását és kiegészítő munkákat foglalt magában. Várjuk a tulajdonos tájékoztatását a fejlesztésekről, mivel ezek kulcsfontosságúak a hosszú távú hasznosításhoz.

➤ **Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok**

- **Faház:** A fentiekben bemutatott okok végett a jövő tekintetében Társaságunk csak alapkarbantartási tevékenységre fordítandó összeggel számol.
Általános karbantartás tervezett költsége: **350 e Ft + ÁFA**
- **Kőház:** A hasznosításhoz szükséges felújításokat komplex formában javasolt elvégezni, amelyhez kapcsolódó bekerülési költség meghatározásához a jelenleg érvényben lévő, korszerű és energiahatékony szabványokra épülő átfogó állagfelmérést szükséges elvégeztetni.

Szakember által elvégzett átfogó felmérés, az épület teljes felújításához szükséges munkálatokkal kapcsolatosan feladatok és várható költségek meghatározásával:

350 e Ft + ÁFA

Lapostető vízszigetelési munkálatainak becsült költsége lokális kivitelezéssel:

4.000 e Ft + ÁFA

Általános karbantartás tervezett költsége

800 e Ft + ÁFA

- **Volt jégpálya és gépház:** Fontos lenne a területet körülvevő drótkerítés teljes felújítása, amely az időjárás és környezeti hatások miatt jelentősen korrodált, meggyengült és hiányos. A jelenlegi használat mellett ez főleg esztétikailag lenne indokolt.

A felújítás tervezett költsége:

6.000 e Ft + ÁFA

Az alapkarbantartás keretében tervezzük a kapcsolódó zöldterülettel együtt az épület használhatóságának fenntartását.

Alapkarbantartás 2026. évre becsült költsége:

850 e Ft + ÁFA

- **Labdarúgópálya:** TAO lehetőségek bevonásával javíthatnák a terület infrastruktúráját, nem zárva ki a már bejáródott időszakos rendezvényeket sem. Ilyen formációra a terület iránt már az előző években is érdeklődést mutató Tehetség SE elképzelései lennének alkalmasak. Az egyesület e kérdésben folyamatosan egyeztet a Tulajdonossal, ezért 2026. évre vonatkozóan csak alapkarbantartási feladatokkal számolunk e létesítmény esetében is. Az alapkarbantartás a zöldterület szakszerű kezeléséből és a környezete takarításából áll.

A pályát érintő alapkarbantartás tervezett összege:

2.500 e Ft + ÁFA

- **Teniszpálya:** A területen csak alapkarbantartással számolunk, amely pálya állagmegóvásához és környezetének rendben tartásához szükséges.

Alapkarbantartás tervezett költsége:

600 e Ft + ÁFA

- **Tekepálya:** Az épület felújítási és esetleges átalakítási igénye, szüksége végett anyagunkban a következő évre csak a legminimálisabb karbantartással számolunk. A megújító, fejlesztő beruházások költségigényének felmérésére a konkretizálódott funkciója ismeretében lehet sort keríteni.

Általános alapkarbantartás tervezett költsége:

500 e Ft + ÁFA

➤ **Kockázatok**

A kőház és faház, valamint a tekepálya épületeket illetően a jelenlegi állapotok mellett a létesítmények nem versenyképesek és rentábilis üzemeltetésük nem megvalósítható. Felújítás vagy funkcióváltás hiányában a hosszútávú használatukra jelentkezők nem várhatók.

2.) ISKOLAI SPORTLÉTESÍTMÉNYEK

a) A létesítmények átadása

- a. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 167/2011. (VII.13.) Kt. határozatának 6. pontjában felkérte a Polgármesteri Hivatalt és a Jászberényi V. V. Nonprofit Zrt.-t, hogy a Jászberény, Bajcsy-Zsilinszky u. 1. szám alatti iskolaépületben található tornaterem üzemeltetésbe történő adásához szükséges lépéseket tegye meg, a szükséges döntési javaslatot terjessze be a 2011. szeptemberi soros ülésre.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 209/2011. (IX. 14.) Kt. határozatával hozzájárult, hogy az Önkormányzat üzemeltetés céljából átadja a kizárólagos tulajdonát képező jászberényi 5276 hrsz-ú, 9.007 m² nagyságú, általános iskola megnevezésű, természetben Jászberény, Bajcsy-Zsilinszky u. 1. szám alatti ingatlanából az épület földszintjén található 648 m² nagyságú tornatermet, öltözőt és azok tartozékait és berendezéseit Társaságunk részére.

- b. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 167/2011. (VII.13.) Kt. határozatának 6. pontjában felkérte a Polgármesteri Hivatalt és a Jászberényi V. V. Nonprofit Zrt.-t, hogy a Jászberény, Bercsényi út 11. szám alatti ingatlan udvarán található tornaterem üzemeltetésbe történő adásához szükséges lépéseket tegye meg, a szükséges döntési javaslatot terjessze be a 2011. szeptemberi soros ülésre.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 209/2011. (IX. 14.) Kt. határozatával hozzájárult, hogy az Átadó üzemeltetés céljából átadja a kizárólagos tulajdonát képező jászberényi 68 hrsz-ú, 10.140 m² nagyságú, általános iskola és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Bercsényi út 11 szám alatti ingatlanon található 1.542 m² hasznos alapterületű tornatermet, annak tartozékait, berendezéseit.

Az üzemeltetési szerződés 2016. december 22-én aláírt megújításakor üzemeltetésünkbe került továbbá a Bercsényi út 11. szám alatt található tornacsarnokhoz tartozó a 43,2 m² alapterületű mobilellátó tároló és épületklíma gépészet udvari egysége.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 409/2015. (X. 14.) számú határozatával döntött a meglévő szerződésmódosításáról a tekintetben, hogy a Sportcsarnok hasznosítását visszterhesen folytatja, továbbá arról is, hogy a módosításban rögzíteni kell a megvalósított fejlesztések tényét és műszaki állapotban bekövetkezett változásokat is. A JKSE Kosársuli Kft., mint Tulajdonostárs a Sportcsarnok jelen szerződésben meghatározott módon történő hasznosításához hozzájárulását adta, egyúttal a tulajdonjog alapján őt megillető használati díjról az Átadó javára lemondott.

- c. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 203/2011. (VIII. 12.) Kt. határozatával hozzájárult, hogy az Önkormányzat üzemeltetés céljából átadja a kizárólagos tulajdonát képező jászberényi 6094/4 hrsz-ú, 4924 m² nagyságú, általános iskola és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Rákóczi u. 29. szám alatti teljes ingatlant és annak tartozékait Társaságunknak.

A Jászberény Városi Önkormányzat a 102/2019.(III.13.) Kt. határozatában döntött arról, hogy a jászberényi 6094/4 hrsz-ú, természetben Jászberény, Rákóczi út 29. szám alatt található ingatlan egyes részeit (1.032 m² nagyságú főépületet és maximum 750 m²-nyi területet az udvarból) a SPORT & PASSION Kft. (székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6., képviseli: Vattai Viktor ügyvezető) részére bérbe adja, egyúttal a Társaságunkkal 2011. augusztus 24-én megkötött üzemeltetési szerződés hatálya alól kivonja.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 191/2020.(X.21.) számú határozatával döntött a jászberényi 6094/4 hrsz-ú, természetben Jászberény, Rákóczi út 29. szám alatt található ingatlanból 750 m²-nyi udvar területnek a Jászberény Városi Önkormányzat és Társaságunk között 2011. augusztus 24. napján megkötött üzemeltetési szerződés hatálya alá történő ismételt bevonásáról.

- d. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Z-332/2013. (XI. 13.) határozatával az Önkormányzat egyes állami fenntartású köznevelési intézményei működtetési feladatai egy részének a Társaságunk részére történő átadásáról döntött, amelyben a jászberényi 6445 hrsz-ú, 1 ha 307 m² nagyságú, sporttelep megnevezésű, természetben, Jászberény, Pethes Imre utcában található ún. Szántai Tornakert sportlétesítmény üzemeltetési is Társaságunkhoz került.

b) A tevékenység leírása

Az iskolai sportlétesítmények elsődleges rendeltetése a köznevelési intézmények testnevelési és diáksport feladatainak ellátása, továbbá a az iskolai időn (tanítási napokon 07:00 – 16:00) túli „szabad” időszakokban zajló rendezvények, események helyszínének biztosítása. Az üzemeltetés során gondoskodni kell a tanórai és tanórán kívüli sporttevékenységek zavartalan lebonyolításáról és a szabad óraszámok hasznosításáról

c) Üzemeltetés Tulajdonosi támogatása és alapköltsége

Az iskolai sportlétesítmények 2025. évi üzemeltetéséhez a tulajdonos Önkormányzat 17.000 ezer Ft összegű támogatást ítél meg, amelyet negyedéves periódusokban adott át Társaságunknak. Ezzel szemben bérleti díjként - a Bercsényi úti sportcsarnok vonatkozásában – nettó 1.200 ezer Ft összeget kellett fizetnünk az Önkormányzat részére havi bontásban.

d) Létesítmények bemutatása

❖ BERCSÉNYI ÚTI SPORTCSARNOK

a) Általános bemutatás

A Bercsényi úti sportcsarnok Jászberény város legnagyobb sportlétesítménye, az iskolai sportlétesítmények közül a legnagyobb alapterületű és legnagyobb kapacitású egység. Funkcióját tekintve kiemelt szerepet tölt be mind az iskolai testnevelés, mind a városi utánpótlás- és szabadidős sporttevékenységek, továbbá városi rendezvények kiszolgálásában.

A létesítmény adottságai lehetővé teszik több sportág párhuzamos vagy váltott használatát, ugyanakkor megfelelő helyszínt tud biztosítani kiállításoknak, komoly és könnyűzenei rendezvényeknek, városi rendezvényeknek is.

b) Kiemelt rendezvények

- NBII. Röplabda bajnoki mérkőzések
- NBI. „B” Kosárlabda bajnokság mérkőzései
- Mézvásár
- Szakmaválasztó kiállítás
- Szalagavatók
- Kispályás labdarúgó bajnokság
- Dance Fitness SE évzáró program
- Kispályás karácsonyi kupa
- Önkormányzati sportnap

c) Használat és kihasználtság

A sportcsarnok tanítási időben (07:00 – 16:00 óra között) teljes mértékben az iskola rendelkezésére áll, míg a délutáni és esti órákban egyesületi edzések és bérleti használatok zajlanak.

- Tervezett értékesíthető időkeret (iskolai időn túl): 1266 óra
- Értékesített órák száma: 1100 óra
- Kihasználtsági arány: 87 %
- A Létesítmény értékesített használati idejében zajlott látogatottsága: 18.330 fő

A kihasználtság jellemzően magas, különösen a tanítási időt követő időszakokban, ami a létesítmény folyamatos igénybevételét és gyorsabb, nagyobb mértékű amortizációját eredményezi.

d) Közüzemi fogyasztások (2025)

- Villamos energia: 33.945 kWh
- Földgáz: 22.957 m³
- Vízfelhasználás: 568 m³

e) Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok

Az épület szerkezeti állapota alapvetően megfelelő, ugyanakkor a fűtési rendszer elavult, energiahatékonysága alacsony.

Az épületet az elmúlt időszakban TAO pályázaton keresztül, ütemezett módon felújította és fejlesztette a létesítmény Tulajdonosa, valamint a Jászberényi Kosárlabda Egyesület. Mindentől függetlenül üzemeltetésünk során folyamatosan végzünk olyan általános karbantartás jellegű feladatokat, amelyeken keresztül az épület biztonságos használhatóságát erősítjük. Meglátásaink szerint a 2026-ös évre vonatkozóan legnagyobb feladatot jelent majd az épületben található nyílászárók karbantartása, ajtókat és ablakokat érintően egyaránt.

Az alapkarbantartás 2026. évre tervezett költsége:

2.600 e Ft+ ÁFA

A magas kihasználtságból adódó állandó és nagy létszámú, folyamatos használathoz elengedhetetlenek bizonyul az emeleti lelátó mellékhelyiségeinek a korszerűsítése és felújítása. Jelenleg a mosdók elavultak és igen leromlott állapotúak, a javítgatásuk már nem

gazdaságos. Ismereteink szerint az épület ezen eleme még nem szerepelt és most sem szerepel TAO-s fejlesztések között.

A mosdók felújításának 2026. évre becsült teljes költségterve: **9.800 e Ft+ ÁFA**

Régebbi anyagainkban is jelzett tető beázás okozta problémák a tető héjazatának cseréjével, valamint a kopolit üvegek polikarbonát lemezes lefedésével részben megoldódtak, azonban a magasban lévő hő és füst elvezető ablakok a viharos széllel érkező esőknek nem állnak ellen és több ponton beáznak. Ezek felderítésére és elhárítására az előző évben már tettünk lépéseket, pótoltuk a hiányzó zárszerkezeteket és javítottuk az ablakok tömítettségét. A speciális feladatukból adódóan szükséges az automatikus nyitásuk-zárásuk, azonban a műanyag szerkezetük gyenge és nem felelnek meg az automatizált mozgathoz. Szakhatósági engedélyük alapján a funkciójukat (hő és füstelvezetés) tökéletesen ellátják, azonban a szélsőséges időjárásnak nem minden esetben állnak ellen. A szerkezetek cseréje csak jelentős költséggel lehetséges, amelynek kivitelezése a folyamatos beázások miatt már az előző évben is időszerű lett volna.

Hő és füstelvezető ablakok cseréjének (18 db automatikusan nyíló műanyag ablak) becsült költsége: **10.900 e Ft+ ÁFA**

Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel: **25.000 e Ft+ ÁFA**

Az épületnél további beázási hibák is fennállnak, azonban azok lokalizálása és megszüntetése a többrétegű héjazat végett szinte lehetetlen. fedeztünk fel a közelmúltban, ami az új és régi épületrész csatlakozásánál jelentkezett.

f) Kockázatok

Amennyiben a felsorolt fejlesztések nem, vagy csak részben valósulnak meg, az alábbi összhatásokkal kell számolni:

- az épület **üzemeltetési költségei növekednek,**
- az **állagmegóvás helyett állagromlás** következik be,
- nő a **hatósági, biztonsági és reputációs kockázat,**
- az épület **funkcionális és komfortszintje csökken,**

❖ BAJCSY-ZS. ÚTI TORNATEREM

a) Általános bemutatás

A Bajcsy-Zsilinszky úti tornaterem az iskolai sportlétesítmények egyik leg speciálisabb helyzetben lévő egysége, ugyanis az általános iskolával összeépítve az iskolaépület részét képezi. Ennek okából e helyszínen kizárólag átdolgozással oldjuk meg feladatainkat, illetve a Tankerülettel történő megállapodás alapján az iskola dolgozói látják el bizonyos feladatokat. A terem elsődleges rendeltetése a köznevelési intézmény testnevelési óráinak kiszolgálása, ugyanakkor a tanítási időn túl utánpótlás-nevelési és szabadidős sporttevékenységek helyszínéül is szolgál.

b) Használat és kihasználtság

A tornatermet tanítási napokon jellemzően 7:00 és 16:00 óra között az iskola használja, ezt követően kerül sor az egyesületi és bérleti hasznosításra, ami tanítási időszakokban, hétköznapokon 16:00 órától 20:00 óráig tart. E létesítménynél az iskolai függőség végett a tanítási szünetekben és hétvégeken zárva van a létesítmény.

- Elérhető éves időkeret (tanítási időn túl): 760 óra
- Értékesített órák száma: 515 óra
- Kihasználtsági arány: 68 %

A kihasználtság a tanítási időn kívüli időszakokban stabil, ugyanakkor a hasznosítható időkeret eleve korlátozott, amely a bevé尔特ermelő képességet jelentősen behatárolja.

c) Közüemi fogyasztások

E létesítménynél a közüzemi fogyasztások költségei az intézményt üzemeltető Tankerületnél jelentkeznek.

d) Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok

A létesítménynél a JKSE 7 évvel ezelőtt TAO pályázaton felújította a tornaterem padlózatát, az öltözőket és a vizesblokkokat. Ezen túlmenően az iskolánál ugyancsak 7 éve zajlott energetikai pályázatnak köszönhetően a terem ablakai is megújultak. E fejlesztéseknek köszönhetően nem szükségesek azonnali intézkedések, azonban a belső berendezések kopása az állandó iskolai használat végett folyamatos. Ennek okából 2026 évre alapkARBANTARTÁSSAL számoltunk.

Az általános és alapkARBANTARTÁS 2026. évi tervezett költsége: 250 e Ft+ ÁFA

e) Kockázatok

A Bajcsy tornaterem esetében **nem áll fenn azonnali beavatkozási kényszer**, ugyanakkor a ráfordítás elmaradása:

- növeli a **baleseti és üzemeltetési kockázatokat**,

A 2026. évre tervezett alapkARBANTARTÁS ezért **megelőző jellegű, indokolt és szakmailag alátámasztható**, amely hozzájárul a létesítmény hosszú távú, biztonságos és gazdaságos üzemeltetéséhez.

❖ RÁKÓCZI ÚTI TORNATEREM

a) Általános bemutatás

A létesítmény bérlői 2025. évben a Kondor Taekwon-Do SE, a Cori-Kör Alapítvány, a JKSE utánpótlás szakága, a JRK utánpótlás, továbbá a Jászberényi Baseball és Softball Club csapatai voltak. Iskolai használatok tekintetében a Tulajdonossal kötött szerződésünk alapján a létesítményt a délelőtti időszakban a Liska József Katolikus Középiskola használta. Ezen túl az épület emeleti részén lévő termeket a Jászberényi Rádióklub használta tartós bérleten keresztül.

2019. év elején az Önkormányzat egy hosszabb távra nyúló hasznosításba kezdett, amelynek köszönhetően a komplexum udvarán közel 500 m² felület méretben betonozott parkoló került kialakításra. A kivitelezést a főépületet, azaz a volt iskolaépületet bérlő Sport & Passion Kft. végzett a tulajdonos Önkormányzat engedélye és hozzájárulása alapján. A parkoló jelenlegi üzemeltetője a beruházást kivitelező cég.

b) kihasználtság

A tornaterem kihasználtsága kiegyensúlyozott, a délelőtti és délutáni időszakok egyaránt rendszeresen használtak. A nyitvatartási idő 08:00 – 20:00 óráig tart.

- Elérhető éves időkeret: 1700 óra
- Értékesített órák száma: 1060 óra
- Kihasználtsági arány: 62 %

c) Közüemi fogyasztások

- Villamos energia: 4.274 kWh
- Földgáz: 28.501 m³
- Vízfelhasználás: 443 m³

d) Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok

E létesítménynél 2019. évben történtek utoljára változások, amikor is az iskola épületrészt hasznosításba adta a tulajdonos Önkormányzat. Ennek köszönhetően 2019. év áprilisától kezdve a Rákóczi út 29. szám alatti ingatlan esetében már csak a tornaterem és udvar van üzemeltetésünkben. A tornaterem esetében már többször történt felújítás, amelyek között megtalálhatóak TAO finanszírozással kivitelezett beruházások, valamint az Önkormányzat

saját erőből finanszírozott fejlesztései is. A létesítmény közüzemi hálózata esetében az ivóvíz tekintetében vannak (cső elöregedésből adódó) kritikus pontok, azonban ezek a gyenge szakaszok a Sport&Passion Kft. üzemeltetésében lévő pincehelyiségben vannak. A tornatermi épületrészhez kapcsolódik az ingatlan fűtését biztosító kazánház, amelyben 2 db Termotéka kazán található. A kazánok életkora több mint 20 év. Üzemeltetésük költséges, amely nem csak a fűtési rendszer korából, de állandó működésükből is fakad. Az állandó működés szükséges a kazánház szigetetlen jellege, és a főépületet üzemeltető Sport&Passion Kft. igénye végett is. A Kft Tulajdonossal kötött bérleti szerződése szerint a Tulajdonos a téli szezonokban biztosítja a gázfűtés lehetőségét. Mivel a kazánház üzemeltetését Társaságunk végzi, így e feladat is az üzemeltetőre hárul.

Az épület egyéb elemeit (falazat, épületgépészet, nyílászárók, burkolatok, stb) vizsgálva elmondható, hogy átlagos állapotúak, többnyire korszerűtlenek és nem költséghatékonyak. A nyílászárók egy része felújított, azonban zömük hőszigetelés nélküli elavult fa szerkezetek.

Az épületrészek esetében (öltözők feletti tanterem, emeleti rész), egy esetben látjuk szükségét a nagyobb volumenű beavatkozásnak: ez az emeleti részre történő feljutást biztosító lépcsőház szerkezete, amely fa és üveg elemekből áll. Korábban már foglalkoztunk a szerkezet felújításának lehetőségével, azonban a kivitelezés szükséges anyagi forrás hiányában még nem jött létre a beruházás.

A helyszínre vonatkozó további fejlesztési javaslatunk a gázfűtés kiváltása, fűtésrendszer elektrifikálása. Ennek kivitelezését hőszivattyús (levegő-levegő) klíma rendszer kiépítésével képzeljük. A hosszú távú üzemeltetést tekintve az épület ablakrendszerének felújítása időszerű. Az ablakrendszer korszerűtlen, elavult és karbantartása gazdaságosan már nem végezhető el. Helyébe műanyag szerkezet telepítését javasoljuk, amely megfelel a korszerű energetikai elvárásoknak.

A létesítménynél 2026. évre tervezett alapkarakbantartási feladatokat **1.500 e Ft + ÁFA** összegre tervezzük.

Az épület felső szintjére vezető lépcsőház külső elemeinek becsült felújítási költsége anyag és munkadíjjal, műanyagból készült ablakszerkezettel: **7.325 e Ft + ÁFA**

A fűtési rendszer elektrifikálásának becsült költsége: **9.050 e Ft + ÁFA**

Tornaterem ablakszerkezetének cseréje anyagköltséggel és munkadíjjal becsülve:

35.500 e Ft + ÁFA

Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel:

25.000 e Ft + ÁFA

e) Kockázatok

Amennyiben a Rákóczi úti tornateremnél a tervezett beavatkozások elmaradnak, a létesítmény üzemeltetése **közép- és hosszú távon fokozódó műszaki, gazdasági és biztonsági kockázatokat hordoz.**

A **20 évnél idősebb kazánok** üzemeltetése miatt fennmarad a **magas és kiszámíthatatlan fűtési költség**, valamint nő a **meghibásodás és üzemzavar kockázata**, amely a téli időszakban a tornaterem használhatóságát is veszélyeztetheti.

A **korszerűtlen, hőszigetelés nélküli nyílászárók** miatt az épület energiahatékonysága tovább romlik, az üzemeltetési költségek magasak maradnak, miközben az állagromlás és a karbantartási igény fokozódik.

Az **emeleti lépcsőház fa-üveg szerkezetének** felújításának elmaradása **felelősségi kockázatot** hordoz, különösen intenzív használat esetén, és hosszabb távon hatósági kifogások alapjául is szolgálhat.

Az **alapkarakbantartás elmaradása** gyorsítja az egyébként is korszerűtlen épületelemek állapotromlását, ami rövid távon működési zavarokat, középtávon pedig aránytalanul magas helyreállítási költségeket eredményezhet.

A **napelemes rendszer kiépítésének elmaradásával** a létesítmény továbbra is teljes mértékben kiszolgáltató marad az energiahordozók árának, elmarad az üzemeltetési költségek stabilizálásának és a fenntartható működésnek a lehetősége.

Összességében a fejlesztések elmaradása nem okoz azonnali üzemeltetési ellehetetlenülést, azonban **folyamatos költségnövekedést, növekvő üzemzavari és biztonsági kockázatot**, valamint a létesítmény műszaki és gazdasági értelemben vett leértékelődését eredményezi.

❖ SZÁNTAI TORNAKERT

a) Általános bemutatás

A tornakertet szerződés keretében 2017. év elejétől üzemelteti Társaságunk. A létesítményben lévő pályák és épületek legnagyobb használója a Lehel Vezér Gimnázium, amely e helyen oldja meg a testnevelés óráinak egy részét, valamint a délutáni és olykor a hétvégére eltolódó „Szülő-Tanár-Diák” néven futó szabadidős foglalkozásait. A létesítmény főként a tavaszi-nyári-őszi időszakokban üzemelt, 2025. évben kettő hónapon keresztül ismételten helyet adott a város Sportkoncepciójába foglalt nyitott pályák akciónak is. A nyári időszakban a lakosok köreiből kikerülő csoportok szabadidős sporttevékenységei zajlottak, azonban az őszi időszakokban már az iskolai foglalkozások uralták a területet SZ-T-D találkozók formájában, amelyre az LVG alapítványával külön megállapodás jött létre. A tenispályákat 2025. évben is a SZET tenisz klub bérelte, akik a pályákat a nyári és kora őszi időszakokban használták edzéseik megtartása céljából. E használatnak köszönhetően a tornakert tenisz pályái kiemelten látogatottak voltak és ezzel megerősítették a jövőbeni tenisz oktatás fontosságát és igényét e létesítményben.

b) Használat és kihasználtság

A létesítmény kihasználtsága erősen időjárás- és szezonfüggő. A nyári időszakban a használat intenzív, míg a téli hónapokban a létesítmény nem működik. E helyen havi rendszerességgű használatokkal számolunk, ami azt jelenti, hogy a rendelkezésre álló 7 hónapban folyamatos a használata a tornakert pályáin.

c) Közüzemi fogyasztások

- Villamos energia: 4.274 kWh
- Földgáz: 28.501 m³
- Vízfelhasználás: 443 m³

d) Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok

A terület 1,5 hektárnyi alapterületű, - 10 éve felújított - kiszolgáló épületeket és sportpályákat magába foglaló komplexum. A pályák részben salakosak, részben pedig speciális anyagú (műanyag vagy gumirozott) felülettel rendelkeznek. A felületek fajtájuktól függetlenül állandó karbantartást igényelnek, mert a takarításuk és használható állapotban tartásuk az iskolai jellegű és meghatározó mértékű használat miatt folyamatosan szükséges. A terület funkcionalitása miatt is igényli az állandó törődést, ugyanis az LVG pedagógusai és diákjai – a téli hónapok kivételével – szinte az egész évben napi rendszerességgel használják a terület minden elemét. Az igénybevétel nagyfokú, ami hasonló mértékű elhasználódást hoz magával. Ezt tovább tetézi az épületek kora, és szerkezeti adottságai. A (víz és hő) szigetetlen helyiségek belső felújítása lassan ismét időszerűvé válik, ráadásul a napjainkra a tetőszerkezet is nagyobb volumenű foglalkozást igényel. Meglátásunk szerint a következő évben időszerűvé válik az épületek állapot felmérésének elkészítése. E munkán túl a 2026. évben az alapvető karbantartásokat célozzuk. Ezek közé soroljuk a zöldterület karbantartását, a pályák rendszeres takarítását, egyéb kerítéselemek javítását, a salakos futópálya karbantartását (salak pótlását), valamint a kiszolgáló épületek helyiségeinek tisztasági festését, és általános karbantartását.

Állapotfelmérés elkészítése építész szakember bevonásával:

250 e Ft + ÁFA

Az általános karbantartás 2026. évre tervezett költsége:

3.000 e Ft + ÁFA

e) Kockázatok

Amennyiben a komplexum esetében a tervezett **állapotfelmérés és a 2026. évre irányzott alapkarbantartási feladatok elmaradnak**, a létesítmény üzemeltetése **középtávon fokozódó állagromlási, biztonsági és funkcionális kockázatokat hordoz**.

Az **épületek szigeteletlen szerkezetei** és a közel tízéves felújítás óta eltelt idő miatt a belső helyiségek állapota romlik; a tisztasági festések és általános karbantartások elmaradása **komfortcsökkenést, higiéniai problémákat és gyorsabb szerkezeti amortizációt** eredményez. A tetőszerkezetekkel kapcsolatos beavatkozások halasztása rejtett beázásokhoz és másodlagos szerkezeti károkhoz vezethet, amelyek később magasabb költséggel kezelhetők.

Összességében a javasolt beavatkozások elmaradása nem jelent azonnali üzemeltetési ellehetetlenülést, azonban **felgyorsítja az elhasználódást, növeli a baleseti és felelősségi kockázatokat**, valamint középtávon **magasabb helyreállítási és felújítási költségeket** eredményezhet. A rendszeres karbantartás és az állapotfelmérés elvégzése ezért megelőző jellegű, szakmailag indokolt, és a létesítmény hosszú távú, biztonságos használatának alapfeltétele.

3.) JÉGCSARNOK

a) A létesítmények átadása

A Jászberény Városi Önkormányzat és a Jászberényi Sportegyesület (5100 Jászberény, Sportpálya u. 9., képviseli: Eszes Kornél) tulajdonát képezi a jászberényi 6027/2 hrsz-ú, 7.823 m² területű, egyéb épület és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Líceum u. 2. szám alatti ingatlan (jégcsarnok) és a hozzá tartozó ingó vagyontárgyak (a továbbiakban: működtetésre átadott vagyon).

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 328/2015. (VI. 10.) számú határozatával hozzájárult, hogy az Önkormányzat működtetés céljából ingyenesen átadja a működtetésre átadott vagyont Társaságunknak. A szerződés megkötésére a JSE akkori elnökének visszavonhatatlan tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozata birtokában 2015. november 6-án került sor. Az üzemeltetés során a 2018. évben lezárult öltözőépület bővítést nem kezeljük. Társaságunk a Tulajdonostól kapott megbízás alapján a csarnok főépületét és a pályát üzemelteti, karbantartja, valamint végzi hasznosítását.

b) A tevékenység leírása

A Jégcsarnok komplex sportlétesítmény, amely verseny- és tömegsport, valamint szabadidősport célokat egyaránt kiszolgál. Az üzemeltetés speciális szakmai feladatokat igényel, különös tekintettel a jégtechnológiai rendszerekre.

c) Üzemeltetés, tulajdonosi támogatás és alapköltségek

A terület működtetéséhez 2025. évben a Tulajdonos az elfogadott költségvetésében 80.000 ezer Ft összeget adott át támogatásként, amelyet Társaságunk a működtetésre fordított. Ezzel szemben bérleti díjként nettó 600 ezer Ft összeget kellett fizetnünk az Önkormányzat részére, valamint közüzem tekintetében a 2025 évi üzemeltetéshez (méréseink alapján) ~ 84.000 e Ft (nettó) költségünk keletkezett. További fix költségként jelentkezett ez évben is a jégkarbantartó gép biztosítása, amelyet saját gép hiányában egy külsős vállalkozástól kellett bérelnünk. A bérlet mértéke éves szinten 4.140 e Ft + Áfa összeg volt.

A 2025. évben jelentkező kötelező jellegű béremelések és infláció okozta gazdasági helyzet hatásainak köszönhetően ez évben is többlépcsős óradíjmelést végeztünk. Az év elejétől, azaz a 2024/2025 jég szezon második felétől alkalmazott óradíjunk összege nettó 50.80 Ft volt, amely az év második felében induló 2025/2026 jég szezon kezdetére 57.500 Ft összegre volt szükséges módosítanunk.

d) Általános bemutatás

A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. 2015 decembere óta üzemelteti a Jászberény város frekventált részén található jégcsarnokot. A 2814 m² alapterületű, teljesen fedett komplexumban egy kiváló minőségű, 1700 m² jégfelületű műjégpálya, korcsolyakölcsönző, büfé, valamint 5 db öltöző

helyiség, biztosítja a tartalmas kikapcsolódás, az aktív pihenés és a jeges tömegsport lehetőségét. A létesítmény augusztus közepétől április végéig üzemel, a Jégkorong utánpótlás szakosztály korábbi TAO pályázatában foglalt feltételek szerint. A létesítménykomplexum alapvetően kettő épületből áll. A pálya és az öltözőket magába foglaló új épületrész alkotják a fő épületet, amelyhez különállóan kapcsolódik a konténer jellegű gépház. A gépházban kettő darab Bitzer típusú csavarkompresszor biztosítja a pálya felületének hűtését, amely ideális esetben a -6 és -8 C fok közötti tartományban mozog. A gépészet üzemideje – szezonban - folyamatos, azaz napi 24 órában üzemel. Ennek okából a területen lévő 3 fő műszaki dolgozó folyamatos munkarendben látják el feladataikat. Az épület biztonsági rendszerei között üzemel tűzjelző, illetve szénmonoxid érzékelő rendszer. Ezek távfelügyeletét szakcégek végzik külön megállapodás alapján. A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. a Tulajdonos Önkormányzat megbízásából végzi üzemeltetési tevékenységét, amely a működtetésen túl a karbantartási tevékenységre terjed ki. A gyakorlat azt mutatja, hogy a Magyarországon lévő versenysport működési célú jégpályák üzemeltetése a magas működtetési költségek és az azokban zajló költségesnek mondható sportok elérhető szinten tartása miatt nem nyereségesek. Ennek mérlegnyelvet pozitív irányba billentő ellensúlyozására a társadalom egészségmegőrzésére történő lehetőség biztosítását és az egészséges sportos életre történő nevelést lehet állítani.

e) Használat és kihasználtság

A pálya nyitvatartási időszakait tekintve elmondható, hogy az egyesületek hétvégén mérkőzések és versenyek, hétköznapokon edzések céljára használják a jégfelületet. Látogatottságot illetően, a MKOSZ Alap Képzési Program sportolói, a JSE Gyorskorcsolya szakosztálya, a Hatvanból érkező HFC Jégkorong utánpótlás csapatai, a Szolnoki Orcas SE jégkorongosai, valamint a Családi és Egészségmegőrző SE LEHEL HC tagjai alkotják a létesítmény rendszeres látogatói bázisának gerincét.

Rendezvények sorában a felnőtt amatőr bajnokságok mellett kiemelt helyet foglaltak el a hivatalos jégkorong mérkőzések. Emellett a 2025. év egyik legsikeresebb sporteseményeként valósult meg az országos Gyorskorcsolya Diákolimpia, amely a JSE Gyorskorcsolya szakosztály szervezésében és a MOKSZ támogatásával jött létre

A jégcsarnok kihasználtsága kiegyensúlyozott, a délelőtti és délutáni időszakok egyaránt rendszeresen használtak. A nyitvatartási idő 08:00 – 21:00 óráig tart. Ebből az értékesíthető időszak hétköznap 14:00 – 21:00 óráig tart, hétvégén igény szerint általában napi 8 óra időtartamban zajlik. Az iskolai időszak 08:00 órától 13:20 óráig tart.

- Értékesítés céljából elérhető éves időkeret: 1428 óra
- Értékesített órák száma: 1138 óra
- Kihasználtsági arány: 79,7 %
- iskolai használat során belépők létszáma összesen: 17.113 fő
- egyesületi használat során belépők száma: 22.888 fő

f) Közüzemi fogyasztások

- Villamos energia: 459.141 kWh
- Földgáz: 20.743 m³
- Vízfelhasználás: 2.820 m³

g) Műszaki állapot, probléma feltárás és jövőbeni megoldási javaslatok

A jégpálya alapvető műszaki állapota megfelelő, azonban a jégtechnológiai rendszerek (hűtőgépek, csővezeték-hálózat, vezérlés) magas amortizációval működnek. Meghibásodásuk kockázata folyamatos figyelmet és rendszeres karbantartást igényel.

Az épület hőszigetelése és légtechnikai rendszere nem felel meg a mai energiahatékonysági elvárásoknak, ami közvetlenül hozzájárul a magas üzemeltetési költségekhez.

Az általános karbantartás e létesítmény esetében is sarkalatos kérdés, ugyanis a hétköznapokban felmerülő problémákat e keret terhére lehet megoldani. Többek között ilyen jellegű hibaként

merülnek fel a jégkarbantartó gépek üzemével kapcsolatos problémák, vagy a jégfagyasztó gépészet kisebb ad-hoc hibái, amelyek majdnem minden évben jelentkeznek. Ezek elhárítása szinte azonnal szükséges, mivel a zökkenőmentes üzemeltetést biztosító, nélkülözhetetlen szerkezetről van szó. Itt mutatkozik a TAO fejlesztések jelentősége, amelynek köszönhetően korábban már rengeteg probléma megoldódott.

Beruházásokat illetően is történtek változások, ugyanis a tavalyi évben elindult hűtőkompresszorok felújítása és gépészeti rendszer átalakítási munkálatai ez évben befejeződtek. a felújítás teljes költsége a két évet érintő kivitelezés tekintetében összesen 25.000 e Ft összegű költséget jelentett.

Felújítás tekintetében 2026. évre vonatkozóan, alapjaiban a korábbi évek tervezett munkálatait soroljuk fel, ugyanis a munkálatok jellege és forrásigénye mindenképpen igényli a Tulajdonos közreműködését. Ennek következtében a régebb óta forráshiányos fejlesztések és egyéb munkálatok a jelenlegi tervben is aktuálisak és megoldásra várnak.

Előző évben elindítottuk a fa tartószerkezetek faanyagvédelmének felújítását, azonban a tető megépítése során keletkezett anyagvédelmi technológiai anomáliák végett a kivitelezés meghiúsult. Ettől függetlenül a szerkezet faanyagvédelme igényli a karbantartást, azonban annak kivitelezése előre láthatólag csak funkcionális megoldást nyújt majd, az esztétikai elvárások viszont nem fognak teljesülni. Ennek oka a tartószerkezet fa elemeinek felületére kikeményedett égésgátló anyag, amelynek eltávolítása szinte lehetetlen feladat. A megoldás a lokális kezelés, amely a több mint .2000 m² felület legalább 50 %-os mértékét érintheti.

Ezen túlmenően szükséges a külső bütűrészkek kezelése is, amelyre 2026 év nyári leállás alatt mindenképpen sort kell keríteni.

A tetőszerkezet bütüvédelem kialakításához szükséges összeg: **2.644 e Ft + ÁFA**

2025. év második felére befejeződött a korábbi anyagainkban és szakvéleményekben bemutatott hűtő rendszer felújítása és szétválasztása, azonban ezen túl további, kivitelezést igénylő feladatok maradtak.

Napjainkban nagy figyelem irányul a közüzemi költségek megtakarítására, amely e létesítménynél igen jelentős tételt mutat az üzemeltetés ráfordításai között. A villamos energia költségének további csökkentésére adhat lehetőséget a hűtőgépek kondenzátorainak korszerűsítése és hűtőfelületének növelése. Szakember számításai szerint a rendszer csak a téli időszakokban alkalmas a megfelelő működésre. A szezon kezdése és zárása során jellemző melegebb időszakokban a kondenzátoroknak elégtelen a kapacitásuk. A javasolt fejlesztéshez szakcégektől korábban már ajánlatokat kaptunk, azonban fontos figyelembe venni annak tényét, hogy e szerkezetek szakmérnök által készített tervek alapján kerülnek legyártásra és költségükkel euró árfolyamon számolva kell tervezni.

Jégpálya hűtő gépészetben működő kondenzátorok cseréje (2024. évi ajánlat alapján):

4.000 Euró + ÁFA

A fejlesztéseket érintő legfontosabb feladatként a légkezelő gép mielőbbi kiépítését soroljuk. Ennek érdekében októberben elindítottunk egy szakcég közreműködésével zajló felmérést a létesítmény levegőztető berendezésének felmérésére és átalakítására vonatkozóan. A felmérés során megállapításra került, hogy a levegőztető rendszer alapvetően tervezési hibás és a komplex légkezelési funkciót (fűtés, hűtés, párátlanítás) nem képes elvégezni. Az átépítéshez szükséges feladatokat és szerkezeteket, szerkezeti elemeket csak egy arra szakosodott tervező bevonásával lehet meghatározni, melyre vonatkozóan rendelkezünk árajánlattal.

A tervezés költsége: **3.000 e Ft + ÁFA**

Jelenleg nincsen információnk a jégpálya problémáira fordítható TAO pályázatra vonatkozóan, ugyanis a pályázni jogosult egyesülettől nem kapunk tájékoztatás a következő évi pályázat lehetőségeiről.

Tervünk következő részében olyan további fejlesztésekre is teszünk javaslatot, amelyek már régóta ismertek, esetleg TAO pályázati célként is szerepeltek, vagy már a Tulajdonosnak korábban a karbantartási terven túl más úton is jeleztük szükségét, azonban a kivitelezésük ez idáig még nem valósult meg.

Az általános karbantartás 2026. évre tervezett mértéke: **7.000 e Ft + ÁFA**

A tartókon lefolyó víz egy része a falszerkezeten belülről kerül ki. Ennek részben ellenőrizhetetlen hatása van és a fűtött térbe kerülő víz a farontó gombák élettevékenységére alkalmas klímában károsodásokhoz vezethet. Ennek elkerülésére a tartókra a fal áttörés előtt vízhatlanul rögzített lemezgallér javasolt.

Tetőszerkezet fa főtartóinak faláttöréshez tervezett 28 db vízzáró lemezgallér kiépítésének becsült költsége: **3.000 e Ft + ÁFA**

JSE Gyorskorcsolya Szakosztály védőszivacsainak tárolására alkalmas helyiség kiépítése. Becsült költség: **4.025 e Ft + ÁFA**

A lelátó alatti öltözők belső hőszigetelése. Becsült költség: **5.750 e Ft + ÁFA**

Jégkarbantartó gép (Rolba) kijáratának magasítása. Becsült költség: **3.450 e Ft + ÁFA**

Jégfelújító gép (Rolba) beszerzése.

Becsült költség a közbeszerzési értékhatárig, azaz **max. 14.999 e Ft + ÁFA**

Gázmérő óra kiépítése az új öltöző épületrész fogyasztásának méréséhez: **1.500 e Ft + ÁFA**

Napelem rendszer kiépítése kb. 200 kW teljesítménnyel: **120.000 e Ft + ÁFA**

Öltözők mellett lévő kispadok törött plexi védőüvegének cseréje (4 m²) **1.150 e Ft + ÁFA**

Létesítmény udvarának térköves burkolása. **9.200 e Ft + ÁFA**

h) Kockázatok

A tervezett munkálatok elmaradása befolyásolhatja a jégpálya üzemeltetési hatékonyságának további növelését. Bár a hűtőrendszer legutóbbi felújítása jelentősen javította a gépészeti üzembiztonságot, a korszerű légkezelő rendszer hiánya miatt a páratartalom szabályozása továbbra is megoldandó feladat. A napelemes rendszer kiépítése és a kondenzátorok fejlesztése a már elért eredményeket egészítené ki, tovább mérsékelve az energiaköltségeket. Emellett a tetőszerkezet preventív állagmegóvása és a vízzáró gallérok felhelyezése a hosszú távú ingatlanérték megőrzését szolgálja, megelőzve a későbbi, jelentősebb helyreállítási igényeket.

4.) KEZELT VAGYON RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A kezelt vagyon döntő többsége ingatlan jellegű, amelyhez különböző értékű és rendeltetésű ingó eszközállomány kapcsolódik. A vagyon állapota közvetlen összefüggést mutat az elvégzett karbantartások és a rendelkezésre álló források mértékével.

a) Ingatlanvagyon

Az ingatlanállomány jelentős része előregedett, korszerűsítési ciklusuk több esetben meghaladja az optimális időtartamot. Az állagromlás elsődlegesen a gépészeti és energetikai rendszereknél jelentkezik.

b) Ingó vagyon

Az ingó eszközök – sporteszközök, berendezések – állapota vegyes képet mutat. Selejtezésük vagy pótlásuk és cseréjük jellemzően a Tulajdonos döntését követően történik.

5.) GAZDÁLKODÁSI ADATOK ÉS ÉRTÉKELÉS

A gazdálkodási fejezet célja, hogy a Képviselő-testület számára világossá tegye az üzemeltetés pénzügyi kereteit, valamint azt, hogy ezek a keretek milyen mértékben járulnak hozzá a vagyon

megőrzéséhez. A fejezet nem részletes költségvetési kimutatás, hanem értelmező jellegű összefoglaló, amely a döntéshozatalt kívánja segíteni.

a) Kiadások részletes értékelése

A 2025. évben a kiadások legnagyobb hányadát az alábbi tételek tették ki:

- személyi jellegű ráfordítások
- közüzemi költségek
- alap- és eseti karbantartások

A források korlátozottsága miatt a felújítási jellegű beavatkozások túlnyomórészt halasztásra kerültek.

b) Bevételek értékelése

A bevételek döntően bérleti díjakból és szolgáltatási ellenértékekből származtak. Ezek volumene nem biztosít elegendő fedezetet a hosszú távú vagyongörzéshez.

6.) ÖSSZEFOGLALÁS A GAZDÁLKODÁS EREDMÉNYEIRŐL

A 2025. év gazdálkodási eredményei alapján megállapítható, hogy az üzemeltetés rövid távon fenntartható volt, azonban a jókarbantartási kötelezettség teljes körű teljesítése további forrásbevonást igényel.

7.) JÖVŐBENI TERVEK

a) Javasolt javítások és átalakítások

A létesítmények hosszú távú üzemeltethetősége érdekében elengedhetetlen a halasztott karbantartások pótlása és a kritikus rendszerek korszerűsítése. Kiemelt terület az energetikai hatékonyság javítása, valamint a balesetveszélyes elemek megszüntetése.

A javasolt karbantartásokat, beruházásokat a mellékelt 2026. évi Karbantartási és felújítási terv tartalmazza.

b) Megvalósítandó tevékenységek

A 2026. évben tervezett tevékenységek az alapüzemeltetés fenntartásán túl a leginkább indokolt beavatkozásokra koncentrálnak. A megvalósítás ütemezése a rendelkezésre álló pénzügyi források függvényében zajlik majd.

IV. LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLANOK

1) A beszámoló készítés, működés jogalapja

A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. 2023. július 1. napjától a Képviselő-testület 222/2023. (VI.28.) számú határozata alapján 823-10/2023 (PH/4500-3/2023) iktatószámmal ellátott az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére és kezelési feladatainak ellátására kötött Szerződés alapján végzi a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakás és nem lakás célú ingatlanok és egyéb földterületek kezelését.

A kezelés feltételrendszerét alapvetően a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) mellett az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 22/2011.(VI.9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) és a kezelési szerződés határozza meg. Az ingatlanok bérbeadására az Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottságai döntése alapján kerül sor, a bérlő kiválasztását követően az önkormányzati rendelet szerinti bérbeadói jogokat gyakorló Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. – a legtöbb esetben közjegyzői okiratba foglalva – köti meg a bérlőkkel a szerződéseket, szedi be a bérleti díjakat az Önkormányzat nevében, és kezeli a lakásokat. A Társaság az Önkormányzat felé a beszedett bérleti díjakkal, az üzemeltetési költségekkel, valamint az elvégzett karbantartási, felújítási munkákkal folyamatosan, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig számol el, amely

tevékenységéért a ténylegesen beszedett bérleti díjak 30 %-át kitevő bruttó megbízási díj illeti meg. Megbízott jogosult továbbá az önkormányzati döntés miatt üresen álló, vagy bérleti díjat nem keletkeztető lakások és helyiségek esetén a Bérbeadási rendeletben szociális bérlakások bérleti díjára megállapított összeg 25 %-ának megfelelő díjazásra.

2) A kezelt vagyon bemutatása

a) Lakáscélú ingatlanok

2025. december 31-én 131 db lakás állt a Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. kezelésében. Ebből 89 db bérlemény lakott és 42 db az üres lakások száma.

2025. december 31-én az alábbi lakások voltak üresek:

- 1 db lakás Ady Endre út 23. fsz. 4. szám alatt – az előző bérlő vízdíj tartozásának rendezését követően válik kiadhatóvá,
- 1 db lakás Apponyi tér 1. 1/14. szám alatt – kiadható,
- 27 db lakás Faiskola u. 7. szám alatti társasházban – az épület felújítás után válik kiadhatóvá,
- 2 db lakás Faiskola u. 5. szám alatt:
 - fszt. 5. – kiadható,
 - 2/3. - földgáz szolgáltatás visszakapcsolása folyamatban,
- 1 db lakás Kürt utca 7. alatt – lakhatásra nem alkalmas, teljeskörű felújítása szükséges,
- 1 db lakás Lehel vezér tér 16. 3/20. – kiadható,
- 1 db lakás Páva utca 8/b szám alatt – karbantartása folyamatban,
- 1 db lakás Portelek, Fő u. 53. szám alatt – értékesítésre kijelölt, pályázatra kiírható,
- 1 db lakás Rákóczi út 42-44. 1/2. szám alatt – kiadható,
- 1 db lakás Szent László utca 15. 4/13. szám alatt – felújítása szükséges,
- 1 db Szövetkezet utca 3. 1. lph. 1/7. szám alatt – kiadható,
- 1 db Szövetkezet utca 3. 1. lph. 2/11. szám alatt – felújítása szükséges,
- 1 db Szövetkezet utca 3. 2. lph. 1/22. szám alatt – karbantartása folyamatban,

A 131 db lakás közül 6 db komfortnélküli, 34 db komfortos, 81 db egyedi gázos és 10 db összkomfortos.

A szociális bérlakások esetében a bérlő személyének kiválasztása mindig pályázat útján, a Humán, Közrendi és Vallásügyi Bizottság határozata alapján történik. A Humán, Közrendi és Vallásügyi Bizottság minden esetben a pályázók személyi körülményeit, rászorultságát, fizetőképességét vizsgálja, és dönt a nyertes pályázó személyéről.

2025. évben 18 db új bérleti szerződés-kötés történt, ebből 4 db szociális alapon, 7 db közérdekű célból, 7 db krízis helyzetre való tekintettel. 32 db bérleti szerződés hosszabbítása történt meg, ebből szociális alapon 9 db, rendkívüli krízishelyzetre tekintettel 13 db, költségelven 3 db és közérdekből 7 db. A szociális rászorultság alapján megkötött lakásbérleti szerződések esetében a szociális rászorultság évente felülvizsgálásra kerül. A felülvizsgálat során a múlt évben 2 db bérlő esetében vált szükségessé a bérleti díj emelése. A szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére meg lehet hosszabbítani, amennyiben a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászorulónak minősül. Társaságunk javaslatára, ha a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal, a Humán, Közrendi és Vallásügyi Bizottság döntése alapján a bérleti jogviszony további, legfeljebb 3 évi időtartamra meghosszabbítható.

2012. évben új elemként jelent meg a „rendkívüli szociális krízishelyzetbe került” státusz. A Jászberényben lakó, vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását másképpen megoldani nem tudja, és a szociális rászorultság feltételeinek megfelel, elhelyezése iránti kérelemmel fordulhat a Polgármesterhez. Kérelméről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – 3 tagú bíráló munkacsoport javaslata alapján – a Polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg, amely a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb 2 esetben

alkalmanként 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

b) Nem lakáscélú ingatlanok

A Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, intézmények által nem hasznosított, nem lakáscélú ingatlanok egy része is Társaságunk kezelésében van. Ezen ingatlanok hasznosítására döntően pályázat útján, jelenleg a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozata alapján kerülhetett sor.

A Társaság kezelésében 2025. január 1-jén 19 db üzlet, iroda helyiség volt, amelyek közül 2 db alábbi helyiség üres az év végével: Portelek, Fő u. 22. szám alatti 1 db helyiség (volt posta), Dózsa György u. 6. (Zoltán utca 6.) szám alatti 1 db helyiség (csak raktározásra használható).

A Táncsics Mihály u. 2. szám alatti ingatlanban a régi Pannónia helyiségét az Önkormányzat használja tárolásra, a régi virágboltot a Vörös Kereszt kapta meg az Önkormányzattól. A Dózsa György út 6. szám alatti nagyobb helyiséget a Metropolita Egyesület az Önkormányzat Képviselő-testületének határozata alapján ingyenesen használja.

5 db tároló, pincehelyiséget kezelünk, amelyek az alábbi társasházakban találhatóak: Holló András u. 2., Szövetkezet u. 2., Rákóczi út 42-44. Év végén 3 db üres helyiség volt: Holló András u. 2. szám alatti raktár-pince, Szövetkezet u. 2. szám alatti pince, Rákóczi út 42-44. szám alatt 1 db raktár.

Társaságunk jelenleg 11 db garázst kezel: a Szövetkezet u. 16-20. szám alatt 2 db-ot, a Szövetkezet u. 5. szám alatt 7 db-ot, a Rákóczi út 42-44. szám alatt 2 db-ot. Ebből egy garázst a Szövetkezet u. 16-20. szám alatt Haszonkölcsön szerződés keretén belül ingyenes használatba tárolási, raktározási célra Társaságunk kapott meg az Önkormányzattól, ahol a lakásokból kikerülő konvektorokat, egyéb tárgyakat tároljuk. Továbbá a szomszédos garázst a Légy Résen Egyesület kapta haszonkölcsönbe, szintén tárolási célokra. Év végén minden garázs bérbe volt adva.

Társaságunk a garázsok alatti földterületek kezelését is ellátja, amely területek a Faiskola u. 5. és a Lehel vezér tér 16. szám alatt találhatóak.

c) Karbantartási, felújítási, üzemeltetési feladatok, bevételek, ráfordítások

Az alábbi táblázatok tartalmazzák az önkormányzati ingatlanok és egyéb földterületek hasznosításából származó bevételeket és kiadásokat, amelyek magukba foglalják az üzemeltetési, a karbantartási és a megbízási díjakat.

Magyarázat: (az alábbi táblázatokhoz)

- **Területdíj:** magántulajdonban lévő garázs alatti önkormányzati terület használati díja (Lehel vezér tér 16., Faiskola u. 5.).
- **Üzemeltetési költség:** kéményseprési díj; szemétdíj; üres lakások villanyóra, gázóra alapdíjai; kikapcsolás miatti visszakötési díj; új, szabványos mérőhely kialakítás; kártyás mérőórák felszerelése; kötelező fűtéstechnikai felülvizsgálati díjak; közjegyzői díj stb.
- **Társasházi közös költség:** az épület karbantartására, működtetésére, üzemeltetésére a társasház közgyűlése által elfogadott lakásonkénti díj.
- **Megbízási díj:** a Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. kezelési tevékenységének díja.
- **Karbantartási díj:** hibaelhárítások és időszerű karbantartások költsége.
- **Felújítási díj:** az ingatlan egészére, vagy főbb szerkezeti elemeire kiterjedő, az eredeti műszaki állapotot visszaállító munkák költsége.

Társaságunk a kezelési feladatok figyelembevételével minden évben elkészíti az éves Karbantartási, felújítási tervjavaslatát. A 2026. évre vonatkozó végleges Karbantartási és felújítási tervünk a Jászberény Városi Önkormányzat 2026. évre vonatkozó költségvetésének megtárgyalásakor került meghatározásra.

Az Önkormányzat által 2025. évre jóváhagyott összegek:

Megnevezés	nettó ezer Ft		
	Üzemeltetés	Karbantartás	Felújítás
Önkormányzati ingatlanok kezelése	35 600	24 000	0
lakás célú helyiségek	16 500	24 000	0
nem lakás célú ingatlanok	1 100	0	0
megbízási díj	18 000		

A lakás és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésére biztosított önkormányzati forrás felhasználása:

Üzemeltetés	nettó ezer Ft		
	2025. évi terv	2025. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	16 500	16 786	101,73%
Nem lakás	1 100	2 501	227,36%
Összesen	17 600	19 287	109,59%

Az Önkormányzat által biztosított keretet 9,59 %-tal haladták meg az üzemeltetési költségek, az év során 1.687 ezer Ft-tal több összeg került felhasználásra.

Az üzemeltetési költségek növekedésében szerepet játszott a közüzemi díjak jelentős emelkedése, továbbá 2025. évben nagyszámú közjegyző által megkötött bérleti szerződések költsége.

Az üzemeltetési, kezelési költségek között az egyik legjelentősebb tételt a társasházi közös költségek jelentik, ez 2025. évben nettó 11.717 ezer Ft volt. Az újrakötött szerződéseknel a bérleti díj kiegészül a társasházi közös költség összegével, azaz a bérlő megfizeti a bérleti díjjal együtt a közös költséget is.

A bérleti díjak alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

*A lakbér ÁFA mentes

Megnevezés	bruttó ezer Ft		
	2025. évi terv	2025. évi tény	Tervteljesítés %
Lakbér *			
kiszámlázott összeg	38 602	42 237	109,42%
beszedett díj	38 324	42 937	112,04%
Helyiségbér			
kiszámlázott összeg	32 570	35 790	109,89%
beszedett díj	32 254	35 406	109,77%
Területdíj			
kiszámlázott összeg	627	651	103,83%
beszedett díj	616	664	107,79%
Kiszámlázott díj összesen	71 799	78 678	109,58%
Beszedett díj összesen	71 194	79 007	110,97%

A kiszámlázható összegek növekedését a 2025. január 1. napjától megemelésre került bérleti díjak okozták. A kiszámlázott összeghez viszonyítva a beszedett díjak aránya, a lakbér esetében 1,66 %-kal, a területdíj esetében 1,99 %-kal több díj került beszedésre. A beszedett többlet a korábbi időszakban keletkezett elmaradások rendezéséből adódik. A helyiségbér esetében 1,07 %-kal maradt el a befizetés a kiszámlázott összegtől. Sajnos sok esetben késve fizetnek a bérlők, azonban a kiküldött fizetési felszólításokat követően a legtöbb esetben rendezik a tartozást.

A megbízási díj alakulása:

nettó ezer Ft

Megbízási díj	2025. évi terv	2025. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	9 500	10 143	106,77%
Nem lakás	8 500	8 520	100,24%
Üres ingatlanok		2 232	
Összesen	18 000	20 895	116,08%

A tervezett megbízási díj, amely az üzemeltetői feladatok ellentételezését szolgálja, a lakáscélú és nem lakás célú ingatlanok esetében is meghaladja a tervezett összeget. A megbízási díj az önkormányzati döntés miatt üresen álló, vagy bérleti díjat nem keletkeztető lakások és helyiségek esetében a szociális lakások bérleti díjára megállapított összeg 25 %-ának megfelelő díjazással növekedett.

A lakás és nem lakás célú ingatlanok karbantartására biztosított önkormányzati forrás felhasználása:

nettó ezer Ft

Karbantartás	2025. évi terv	2025. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	24 000	22 593	94,14%
Nem lakás	0	2 238	
Összesen	24 000	24 831	103,46%

Az elfogadott költségvetés alapján az összes karbantartási keret nettó 24.000 e Ft volt. Az éves karbantartási keret 102,86 % -a került felhasználásra.

A 2024. év végén elvégzett lakások villamos biztonsági felülvizsgálatának során feltárt hibák, hiányosságok kijavítását kiemelten fontos volt elvégezni a tavalyi évben, amely a karbantartási keret jelentős részét tette ki.

Évek óta fennálló problémaként egyre több gondot jelent az ingatlanok gépészetének elavulása. Egyre több a gázkészülékek és melegvíz előállító berendezések meghibásodása, az ivóvíz és szennyvíz hálózati hibák, csőtörések, dugulások. Fokozza ezt még az 50-60 éves társasházi fő (gerinc) vezetékek meghibásodása, amelyek javítása a társasházak feladata.

Több lakásban is tisztasági festés elvégzése volt szükséges a kiadhatóság érdekében.

Ezt követő programunkban a lakások gépészetét, első sorban a fűtési rendszereit, valamint a melegvíz-ellátó berendezéseit szeretnénk elkezdni kicserélni. A fürdőszobák 90 %-a elavult, gépészete, burkolata cserére szorul. Sűrűsödő problémát jelentenek a gázkészülékek meghibásodásai, amelyek sajnos legtöbb esetben már nem javíthatóak, ezért cserére szorulnak (kombi-gázkazánok, cirkók, konvektorok beszerzése szükséges). Ezek felújítása, cseréje jelenlegi ismereteink és a rendelkezésünkre bocsátott forrásokat alapul véve csak több év alatt végezhető el.

d) Bérlői, bérbeadói kötelezettségek, feladatok végrehajtása

2025-ben bérleti szerződést nem mondtunk fel díj-nemfizetés miatt.

Társaságunk feladatai közé tartozik a kintlévőségek beszedése is. A bérlakások bérlőinek kijelölése a Humán, Közrendi és Vallásügyi Bizottság jogköre és feladata, kivétel a közcélú bérbeadás. Társaságunk a meghozott határozatok alapján köti meg a bérleti szerződéseket. A bérleti díj beszedési lehetősége – mivel nagyrészt szociális alapon rászorult emberek részére kerülnek a bérlakások kiadásra – korlátozott. 2013. évtől a segélyek egy részét az Önkormányzat Társaságunknak utalja át a lakbérek rendezésére.

A lakásrendeletnek és a közjegyző által megkötött bérleti szerződéseknek köszönhetően a hosszú, akár évekig tartó bírósági eljárások elmaradtak, a kilakoltatási eljárás jelentősen lerövidült, megelőzhetővé vált a kintlévőségek növekedése, azonban a korábbi tartozások behajtásának realitása csekély. Különösen nehéz a kintlévőségek behajtása a bérlakások

esetében, ahol sok esetben olyan bérlőkkel állunk szemben, akiknek jelenlegi tartózkodási helyéről semmilyen információnk nincs.

2025. évben a lakásbérlőknek automatikusan küldtük ki a fizetési felszólításokat - összesen 34 db-ot, ügyvédi felszólító levelet összesen 11 alkalommal - amennyiben a beérkezési határidőre nem érkezett be a kiszámlázott összeg. A fizetési felszólítások hatására a lakásbérlők többsége felkereste Társaságunkat, és a hátralék rendezése megtörtént, vagy részletfizetési megállapodást kötöttünk.

2025. évben 3 fő ellen adtunk ki fizetési meghagyást, amely 3 fő ellen jelenleg végrehajtási eljárás van folyamatban. A korábbi években elindított végrehajtási eljárásokból 2025. évben 2 fő adós esetében került befejezésre az eljárás, amelyekből 241.624 Ft tőketartozás és járulékai térültek meg.

Az alábbi táblázat a 2025. december 31-edikei kintlévőség állomány összetételét mutatja:

Megnevezés	intervallumok						Vevők
	0-30 nap	31-90 nap	91-180	181-360 nap	361 napon túli	összesen	összesen
Jelenlegi bérlők lakbér kintlévősége	301 209	51 512	-1 732	41 228	-13 712	378 505	19 688 612
Jelenlegi bérlők garázs bérlet kintlévősége	-781	1	0	0	-822	-1 602	616 441
Jelenlegi bérlők helyiségbérlet kintlévősége	952 382	341 217	0	-1 227	0	1 292 372	9 422 409
Jelenlegi bérlők területbérlet kintlévősége	7 902	5 174	-10 342	5	-5	2 734	130 380
Jelenlegi bérlők kintlévősége összesen	1 260 712	397 904	-12 074	40 006	-14 539	1 672 009	29 857 842
Lejárt szerződésű bérlők lakbér tartozása	0	0	0	0	19 310 107	19 310 107	
Lejárt szerződésű bérlők garázs bérlet tartozása	0	0	0	0	618 043	618 043	
Lejárt szerződésű bérlők helyiségbérlet tartozása	0	0	0	0	8 130 037	8 130 037	
Lejárt szerződésű bérlők területhasználat tartozá	0	0	0	0	127 646	127 646	
Lejárt szerződésű bérlők tartozása összesen	0	0	0	0	28 185 833	28 185 833	
Ebből behajthatatlan követelés					5 877 901	5 877 901	
Kintlévőség összesen	1 260 712	397 904	-12 074	40 006	28 171 294	29 857 842	

Többször javasoltuk az Önkormányzatnak az elhalálozott bérlők tartozásainak leírását, ezzel kapcsolatban egyeztettünk a Polgármesteri Hivatal illetékes szakembereivel.

e) A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. javaslatai a kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan:

❖ Javasoljuk a bérleti díjak emelését mind a lakáscélú, mind a nem lakáscélú ingatlanok esetében a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett 2025. évre vonatkozó 4,4 %-os infláció mértékére figyelemmel.

- A lakáscélú ingatlanok esetében az alábbiak szerint:

Bérbeadás jogcíme	2025. év	2026. év
Szociális alapon	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
Összkomfortos lakás	508	530
Komfortos lakás	399	417
Komfortos (egyedi gázfűtéssel)	508	530
Félkomfortos lakás	244	254
Komfort nélküli lakás	145	152
Költségeleven		
Összkomfortos lakás	975	1 018
Komfortos lakás	788	823
Komfortos (egyedi gázfűtéssel)	975	1 018
55 m² feletti rész		
Összkomfortos lakás	1 094	1 142
Komfortos lakás	949	991
Komfortos (egyedi gázfűtéssel)	1 094	1 142

- A nem lakáscélú ingatlanok esetében a bérleti szerződésben foglaltak alapján emelkedik a bérleti díj.
- ❖ Javasoljuk felülvizsgálni a követelések kezelésére vonatkozó eljárásrendet a behajthatatlan követelések kivezethetősége érdekében.
- ❖ Javaslat a Társaságunk kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok **2026. évi árbevétel tervére**:

Önkormányzati tulajdonú, JVV Nzrt. kezelésében lévő lakás és nem lakás célú ingatlanok 2026. évi árbevétel terve			
Megnevezés	2026. évi terv (bruttó ezer Ft)		
Kiszámlázott lakbér tervezet	40 107	Nincs ÁFA	
Helyiség bérleti díj tervezet	33 840	27 % ÁFA-t tartalmaz	
Kiszámlázott területdíj tervezet	651	27 % ÁFA-t tartalmaz	
Összes kiszámlázott bérleti díj tervezet	74 599		
Befizetett lakás bérleti díj tervezet	39 819	Nincs ÁFA	
Befizetett helyiség bérleti díj tervezet	33 512	27 % ÁFA-t tartalmaz	
Befizetett terület díj tervezet	640	27 % ÁFA-t tartalmaz	
Összes befizetett bérleti díj tervezet	73 971		

- ❖ Javaslat az önkormányzati ingatlanok kezelésére fordítandó önkormányzati forrásokra (a 2026. évi Üzleti tervünkkel megegyezően):

2026. évi terv	értékek ezer Ft-ban		
MEGNEVEZÉS	NETTÓ	27 % ÁFA	BRUTTÓ
ÜZEMELTETÉS			
Lakás	18 500 Ft	4 995 Ft	23 495 Ft
Nem lakás	1 100 Ft	297 Ft	1 397 Ft
Üzemeltetés összesen	19 600 Ft	5 292 Ft	24 892 Ft
KARBANTARTÁS			
Lakás	25 500 Ft	6 885 Ft	32 385 Ft
Nem lakás	1 000 Ft	270 Ft	1 270 Ft
Lakó és nem lakóingatlan összesen	26 500 Ft	7 155 Ft	33 655 Ft
FELÚJÍTÁS			
Felújításra biztosított összeg:	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Összesen:	46 100 Ft	12 447 Ft	58 547 Ft
MEGBÍZÁSI DÍJ			
Lakás	10 800 Ft	2 916 Ft	13 716 Ft
Nem lakás	9 200 Ft	2 484 Ft	11 684 Ft
Megbízási díj összesen	20 000 Ft	5 400 Ft	25 400 Ft
MINDÖSSZESEN	66 100 Ft	17 847 Ft	83 947 Ft

- ❖ Javaslat a Társaságunk kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok **2026. évi címjegyzékére (karbantartási tervére):**

2026. évi Karbantartási terv	Tervezett összeg nettó ezer Ft	ÁFA ezer Ft	Bruttó összeg ezer Ft
Lakások			
Faiskola u. 5. 18 db lakás konvektor csere	7 000	1 890	8 890
Lakások nyílászáró csere	8 500	2 295	10 795
Páva u. 8/b. melegburkolat, konyhabútor	2 200	594	2 794
Portelek, Fő utca 22. lakás sarok felújítás	800	216	1 016
Előre nem látható karbantartás	6 500	1 755	8 255
Nem lakás célú ingatlanok			
Előre nem látható karbantartás	1 500	405	1 905
Összesen:	26 500	7 155	33 655
Lakóingatlanok tervezett karbantartás:	25 000	6 750	31 750
Nem lakóingatlanok tervezett karbantartás:	1 500	405	1 905

A fenti javaslatokat az Önkormányzattal egyeztetjük a tervezés során a város 2026. évi költségvetésének összeállításakor.

- ❖ **A fentiekén túl javaslatunk a felújítási feladatokra:**

Az önkormányzati források rendelkezésre állása függvényében az alábbi felújítások lennének szükségesek, részben a lakások kiadhatósága, részben a meglévő társasházi lakások lakhatóságának megőrzése érdekében:

Megnevezés	Tervezett összeg nettó ezer Ft	ÁFA ezer Ft	Bruttó összeg ezer Ft
Lakások			
Banner János u. 3. ingatlan felújítása	26 500	7 155	33 655
Szent László u. 15. 4/13. lakás felújítása	12 000	3 240	15 240
Szövetkezet u. 3. 1. lp. 2/11. lakás felújítása	12 000	3 240	15 240
Kürt u. 7. teljeskörű felújítása	25 000	6 750	31 750
Faiskola u. 5. homlokzat felújítás	56 000	15 120	71 120
Kossuth L. u. 120. tető- és homlokzat felújítás	60 000	16 200	76 200
Nem lakás célú ingatlanok			
Zoltán u. 12. üzlet portálcseré	2 500	675	3 175
Összesen:	194 000	52 380	246 380
Lakóingatlanok javasolt felújítása:	191 500	51 705	243 205
Nem lakóingatlanok javasolt felújítása:	2 500	675	3 175

V. Összefoglalás

A Társaság a rábízott vagyonelemek üzemeltetését, kezelését 2025. évben is a vonatkozó jogszabályok és üzemeltetési szerződések adta keretek között, a rendelkezésre álló források kihasználásával végezte. Társaságunk minden esetben igyekezett a rábízott feladatokat jó minőségben és a szabott határidők betartásával ellátni. Mindent megteszünk annak érdekében, hogy a sportolás és szórakozás, a szabadidő hasznos eltöltésének feltételeit a Társaságunkra bízott létesítményekben biztosítani tudjuk Jászberény város lakossága részére, illetve megfelelő lakhatási körülményeket tudunk biztosítani az önkormányzati ingatlanokat bérlők számára.

Jászberény, 2026. január 28.

Horgosi Zsolt László s.k.
vezérigazgató

**JÁSZBERÉNYI VAGYONKEZELŐ ÉS
VÁROSÜZEMELTETŐ
NONPROFIT ZRT.**



**ÜZEMELTETETT LÉTESÍTMÉNYEK, INGATLANOK
KARBANTARTÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI TERV-JAVASLAT
2026. ÉVRE**

Jászberény, 2025. december 4.

Összeállította:

Pető Margit
gazdasági igazgató

Beterjesztette:

Horgosi Zsolt László
vezérigazgató

KARBANTARTÁSI ÉS FELÚJÍTÁSI TERV-JAVASLAT 2026. ÉVRE

Társaságunk minden évben elkészíti az üzemeltetett önkormányzati tulajdonú létesítmények üzemeltetői szemszögből fontosnak tartott karbantartási, felújítási igényeit bemutató anyagot. Az anyag célja tájékoztatni az Üzemeltetésbe adót az ingatlanok állag megóvásához, hatékonyabb üzemeltetéséhez szükséges javaslatok megtétele a költségvetés tervezéséhez.

Az üzemeltetett létesítményeken túl tájékoztatási szándékkal – illetve, ha a városi költségvetésben lehetőség nyílik a közvetetten önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok karbantartási és felújítási célú támogatására – megadjuk a Városi Strand és Termálfürdő tárgyban nevesített igényeit is.

A beküldött anyag létesítményenként mutatja be a karbantartási és felújítási javaslatokat, igényeket, táblázatos formában és szöveges magyarázatokkal is ellátva.

A műszaki becsléssel, kisebb részben ajánlatok alapján megállapított költségek három csoportosításban kerülnek feltüntetésre:

➤ Az általános karbantartásként feltüntetett feladatokat az üzemeltetés részeként tervezzük elvégezni.

➤ Célzott karbantartásként azok a feladatok kerültek feltüntetésre, amelyek elvégzése szükséges lenne, de a szükséges összeg nagysága miatt ezek csak akkor kerülnek megvalósításra, ha az Önkormányzat erre forrást biztosít.

➤ A harmadik csoport a fejlesztés köre, amelyre szintén csak akkor kerül sor, ha erre az Önkormányzat forrást biztosít. Ezek között kiemelten fontos szerepet töltenek be a nagyobb létesítmények energia felhasználásának csökkentését célzó fejlesztések, melyek közül az állatkerti napelemes rendszer kiépítése már befejeződött az Önkormányzat támogatásával. A többi létesítmény vonatkozásában összességében 220 M Ft összeget igényelne a napelemes rendszerek kiépítése.

I. ÁLLAT- ÉS NÖVÉNYKERT

A jászberényi Állat- és Növénykertben 2026. évben a következő karbantartási munkák elvégzése szükséges:

Park bútorok cseréje

A bejárat és a büfé környékén az elmúlt években megtörtént a padok és asztalok cseréje. A pihenő helyeken a padokat és az asztalokat már nem lehetett egyszerű festéssel „javítani” a fa elkorhadt és balesetveszélyes. Ezek selejtezésre kerültek. Új jó minőségű fa kerti padok és asztalok beszerzése szükséges. 15 garnitúra és 20 pad becsült költsége: 5,75 M Ft + ÁFA



Sörényes hangyász kifutó

Külső elkülönítő építése ~50 m² kerítés és zsilip építése.

Az állatok tartása során derült ki, hogy a Lindab típusú házba épített válaszfal nem megfelelő, mert az állatok – különösen ivarzás idején – meg tudják bontani és az így kiálló fémlemezek széle balesetveszélyes az állatok számára. Ebből adódóan már volt is sérülése az egyik állatnak. A probléma megszüntetése a válaszfal elbontásával, illetve más anyagból történő építésével és a jelenlegi külső kifutóhoz tartozó másik Lindab ház átalakításával orvosolható.

A házak aljzatbeton része kitöredezett a sarkokban, ezt az állatok tovább bontották és a szigeteléshez használt hungarocellhez is hozzáférnek, amit meg is esznek. Ez az állatok egészségét is veszélyezteti. A padló műgyantázása szükséges.

A kifutó átalakításának becsült költsége: 5 M Ft + ÁFA

Sörényes hangyász és kapibara kifutók vízszűrővel történő felújítása

A jelenlegi medencetisztítási eljárások munkaerő- és időigénye igen jelentős. A vízszűrő berendezés által korszerűbbé és hatékonyabbá válhat az állati ürülékkel naponta szennyeződő medencék tisztán tartása. Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Leopárdház karbantartás

Az épület zsilipeit övező terméskő burkolat, illetve ezen falszakasz burkolatjavítása és újra festése vált indokolttá az leopárdok jellegzetes, ezekre a felületekre irányuló jellegzetes viselkedésformái miatt.

Becsült költség: 2,3 M Ft + ÁFA



Törpe lajhármaki ház és a lisztmajom ház burkolatainak kijavítása



Az épületek anyagában az elmúlt években olyan mértékű kárt okoztak a rágcsálók, hogy azok a belső férőhelyek területére is be tudnak jutni. Mozgásukkal, rágásukkal kipergetik a szigeteléseként funkcionáló hungarocellburkolatot, jelenlétük nem kívánatos a gyűjtemény részét képező állatok között. Becsült költség: 3 M Ft + ÁFA / 2 épület

Fa szerkezetek és épületek festése



A kültéren lévő és egész évben az időjárásnak kitett faszerkezetek – látogató kerítés oszlopok, faházak, pihenők – évente egyszer történő felületkezelése, festése, egyes szerkezeti elemek cseréje mindenképpen szükséges ahhoz, hogy funkciójukat több éven keresztül is képesek legyenek ellátni.

Becsült költség: 2,3 M Ft + ÁFA

Kifutók rácsozat festése

Kifutók rácsozatának festése szükséges. A kifutók fém részei korrodálódnak, rozsdásodnak ebből következően gyengülnek. Az esztétikai szempontokon felül a biztonsági szempontok is indokolják a folyamatos karbantartásukat. Legszükségesebb festési munkák gibbon, karmosmajmok, mocsári hiúzok, Afrika röpde.

Becsült költség: 5,75 M Ft + ÁFA



Koronásdaru téli szállás kialakítása

A meglévő kifutó mellett Lindab szerkezetű fűtött téli szállás kialakítása szükséges a meglévő külső kifutóhoz kapcsolódóan.

Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Hiéna, oroszlán, medve, japán makákó kifutó

A tómeder oldalának betonozása szükséges. Az elmúlt időszakban a víz elmosta a földes partot a meder feltöltődik, eltűnik. A beton patakmeder alól eltűnt a föld, így a meder szinte a „levegőben lóg”. Mindegyik kifutóban szükséges a munkagépes tereprendezés – beleértve a kifutók legmélyebb pontjain kialakított tavakban feliszapolódott üledék eltávolítását és a mederfal stabilizálást is – és a kifutóberendezések pótlása, megújítása. Becsült költség: 4,5 M Ft + ÁFA / kifutó



Nyúl kifutó alapzatának javítása

A kifutó alapzatát egy, a nyulak ásó tevékenységének ellenálló térháló réteg alkotja. Az évek során a több elemből álló hálók között akkora rések alakultak ki, hogy azokon az állatok átférhetnek. A térháló helyreállítása vagy a kifutó betonozása vált indokolttá. Becsült költség: 1,2 M Ft + ÁFA

Kecskesimogató és pónikifutó tönkrement kerítéselemeinek cseréje

Egyes deszkából és oszlopból készült kerítéselemek oly mértékben károsodtak az évek során, hogy azok cseréje vált indokolttá. Becsült költség: 500 e Ft + ÁFA

Higiéniai meszelések elvégzése a belső férőhelyek falfelületein

A meszelések elvégzésére folyamatos ütemezéssel, az Állatkert számos belső férőhelyén szükség van. Becsült költség: 2,3 M Ft + ÁFA

Téli szállás kialakítása a nanduk részére



Az immár 3 egyedre duzzadt nandu állomány téli elhelyezése jelenleg szabadtartással megoldott. Az állatok igényeihez jobban illeszkedő, kb. 10-12 négyzetméter alapterületű faszervezetű téli szállás létrehozása javasolt. Becsült költség: 1,2 M Ft + ÁFA

Villanypásztorok karbantartása

A veszélyes állatok kifutóinak rácsozatát a lehetőségek közül a legkevésbé zavaró, vékony anyagok felhasználásával készítettük el az eddigiekben részint a jelentős költségmegtakarítás, részint a látogatók esztétikai elvárásai miatt. Ezt csak a nem látható villanypásztor rendszer együttes üzemeltetésével lehet biztonságosan üzemeltetni. A villanypásztorok azonban éppúgy előregednek, mint az egyéb elektromos hálózati rendszerek, a huzalok el-el szakadoznak, a szigetelők áthúznak, így a villanypásztor rendszer bizonytalanná, a kifutó pedig veszélyessé válik. A csere feltétlenül szükséges. Az oroszlánkifutó esetében 2023-ban megvalósult a villanypásztor rendszer korszerűsítése és megerősítése. Ezt a beavatkozást a biztonságos tartási feltételek megteremtése okán tettük meg, hiszen a kifutóba 2 nőtény oroszlán van.

A rendszer cseréjének becsült költsége: 3,0 M Ft + ÁFA

Körröpdék karanténként történő használata. cseréje

Az állatkert életének velejárója a saját és a hozzánk bekerülő beteg és sérült állatok ellátása, gyógykezelése. Ez nem történhet normál kifutókban, minden esetben elkülönítésre van szükség a gyógykezelés ideje alatt. Nincs jelen pillanatban erre megfelelően kialakított hely, csupán az állatkifutók közül az erre a célra kijelölt öreg, rozsdás kifutókat használjuk a gyógykezelésre

szoruló állatok elhelyezésére. Ezek az állatkert negyven éve alatt soha nem voltak karbantartva, ez már elodázhatatlanná vált.

Helyettük új külső és belső elhelyezést is biztosító röpdéket kell kialakítani a meglévő madarak számára (kakadu).

A tervezett munka becsült költsége: 5 M Ft + ÁFA

Medve belső szálláshelyének szennyvíz-csatornahálózatba kötése

A barna medve fenti, belső szálláshelyének építésekor jelenleg nem ismert módon valósult meg az ott keletkező szennyvíz elvezetése. Az építmény É-i sarkánál valószínűsíthető a bekötés, ám ezen a területen az utóbbi években jelentős aljzatsüllyedést tapasztalunk, a probléma feltárása ezért mindenképp indokolt. Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Gondozói pihenő és öltözők felújítása

A gondozók öltözője nem felel meg a hatósági és a tisztiorvosi elvárásoknak, külön fekete és fehér öltözőt kell kialakítani, mely helyigénye érinti a jelenlegi étkezőt is.

Az átalakítás becsült költsége: 23 M Ft + ÁFA

Makakóház szennyvízelvezetésének megoldása

Az építmény távol esik a jelenlegi szennyvízvezeték nyomvonalától, ám a tartástechnológia megkívánja az épület belső terének vizes tisztítását, mosását. Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Üveg betekintő kialakítása a gibbon kifutón

Az igen látványos és figyelemfelkeltő megjelenésű fehérkezü gibbonok külső kifutója fém rácsozattól áll. A faj színvonalas bemutatásához megvalósításához szükség volna a külső kifutó egyik pontján egy olyan betekintő felületet létrehozni biztonsági üvegből a látogatók számára, amelyen keresztül a zavaró hatású - és jelenleg igen rossz állapotban lévő - rácsozatot mellőzve lehet megfigyelni e különleges állatokat. Becsült költség: 1,5 M Ft + ÁFA

Teve és láma kifutó tereprendezése

Mindkét patás faj kifutója az Állatkert legmélyebb pontján helyezkedik el. Annak érdekében, hogy az állatoknak ne kelljen vízben állniuk nagyobb esőzések esetén, homokos aljzatot biztosítunk számukra. Az aljzatot azonban nem elegendő évről-évre csak a szükséges mennyiséggel újra-újra tölteni, hiszen az állati ürülék és vizelet idővel elszírosítja azt, megszüntetve a homok vízelvezető képességét. Ebben a pangó, ürülékkel terhelt aljzatban aztán az állatok egészségére veszélyes mikroorganizmusok szaporodnak el, ami jelentős egészségügyi kockázatot jelent. A kifutók aljzatát tehát szükséges 30-40 centiméteres mélységben kitermelni és friss tiszta homokra cserélni bizonyos időközönként. A lámák és tevék esetében az elmúlt 5 évben anyagi okok miatt nem valósult meg ilyen célú talajcsere.

Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Pingvin kifutó és szurikáta kifutó törött betekintő ablakainak cseréje

A 2022. nyarán véget érő fejlesztési beruházás projektelemei között szerepelt a pingvin kifutó repedt látványablakainak cseréje. A pályázat tervezési fázisa és a megvalósulás között azonban annyi idő telt el, hogy a pályázatba bekerült számon felül időközben is mentek tönkre ablakok, amelyek a szurikáta kifutó tönkrement betekintő ablakai mellett szintén cserére szorulnak.

Becsült költség: az aktuális árajánlat szerint 1,5 M Ft+ ÁFA

Oktatóépület medencéjének szigetelése és burkolása

A medencén díszburkolat nincs, a falon keresztül azonban már szivárog a víz egyes helyeken és repedések keletkeztek. A hibák kijavítása és a szigetelés biztosítása szükséges

Becsült költség: 600 e Ft + ÁFA

Játszóteri játékok újrafestése

A 2018 novemberében pályázati forrásból megépült tematikus állatkerti játszótér párját ritkítja hazánkban. Művészek által tervezett és festett, fából készült játékelemeken játszhatnak a gyermekek, ám az évek múlásával ezekről a játékokról lekopott és lepergett a festék egyrészt az elhasználódás, másrészt az időjárás hatásai miatt.

Becsült költség: 1,2 M Ft + ÁFA

Vaddisznó kifutóban szárazulat (sziget) kialakítása

Állatjóléti szempontból a dagonyázóként funkcionáló parti, sáros terület mellett szükség van egy állandóan szárazon álló földhalomra, ahol az állatok pihenhettek. A vaddisznó testfelépítésére és viselkedésére jellemző, hogy ezeket a magasabban álló szárazulatokat idővel lejárák, lepusztítják, ezértezeket rendszeresen újra kell építeni. Friss talaj és az anyagmozgatáshoz rakodókép is szükséges. Becsült költség: 3,5 M Ft + ÁFA

Kezelőzsilip és fix aljzat kialakítása a kenguru kifutóban, bejárati nagykapu felújítása

A beteg állatok kezeléséhez és elkülönítéséhez rendelkezésre áll egy zárt helyiség. Ennek azonban talaj az alzata, amely nehezen tisztán tartható, az jelenlegi ajtaja pedig nem teszi lehetővé a biztonságos közlekedést a gondozók számára. Megnyugtató módon zsiliprendszer kiépítésével lehetne ide beteg állatot bezárni. A kenguru kifutó bejárati kapuját tartó akácoszlopok elkorhadtak, gyakorlatilag most már nem képesek a helyén tartani a nagykaput. Becsült költség: 600 e Ft + ÁFA

Komplett kerítészsere a teve-láma kifutóban

A látogatói oldalon lévő kerítések olyannyira elvetemedtek, hogy bármikor kidőlhetnek. A térháló kerítések is rossz állapotban vannak, egy elem már rá is szakadt az állatokra.

Becsült költség: 6 M Ft + ÁFA

Átjáró építése az alpaka kifutóhoz

A traktorral történő anyagmozgatás jelenleg nem megvalósítható a kifutóban, mivel egy csapadékvíz-elvezető árok akadályozza a bejutást.

Becsült költség: 1,2 M Ft + ÁFA

Kerítés megújítása a ló kifutóban

A Monty nevű lovunk karámját vastag deszkák alkotják, amelyek kor évtizedes léptékben mérhető. Az elhasználódás, korhadás miatt a rögzítések elvesztik funkciójukat, a kifutó kerítésrendszere nem stabil.

Becsült költség: 2,3 M Ft + ÁFA

Szárazföldi teknősök kifutójának kerítészsereje

Az alacsony, oszlopos kialakítású kerítés olyannyira elkorhad, hogy a helyi javítások, toldások mellett sem látja már el funkcióját. A szökésveszély és a lopásveszély elkerülés érdekében a kerítés teljes cseréje szükséges.

Becsült költség: 500 e Ft + ÁFA

A Fogadótéren kialakított patak és tó vízforgatásának helyreállítása

Feltehetően a tófólia sérülése okán a patakmederbe juttatott, folyamatos forgatásban lévő víz a patakmederben eltűnik, ennek okán az építmény nem képes ellátni eredeti funkcióját.

Becsült költség: 600 e Ft + ÁFA

UV-berendezés javítása a pingvineknél

A 2011-ben beüzemelt készülék a pingvinek medencéinek tisztántartásáért felelős, a komplett vízgépészet nélkülözhetetlen része. A költséges karbantartások elvégzésének elmaradása okán a berendezés jelenleg üzemképtelen. A helyreállításra már rendelkezésre áll az árajánlat, ennek költsége 3,5 M Ft + ÁFA. Egy új, korszerűbb, megfelelő garanciákkal rendelkező komplett készülék beszerzésére is kaptunk árajánlatot, ennek költsége 6 M Ft + ÁFA

Állat- és Növénykert területén 2026. évben tervezett karbantartások és felújítások (e Ft)						
FELADATOK	Általános Karbantartás			Címzett karbantartás, felújítás		
	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték
Parkbútorok cseréje				5 750	1 553	7 303
Sörényes hangyász kifutó				5 000	1 350	6 350
Sörényes hangyász és kapibara kifutók vízsűrővel történő felújítása				3 500	945	4 445
Leopárdház karbantartás	2 300	621	2 921			
Törpe lajhármaki ház és a lisztmajom ház burkolatainak kijavítása				3 000	810	3 810
Faszerkezetek festése	2 300	621	2 921			
Kifutók rácszat festése	5 750	1 553	7 303			
Koronásdaru téli szállás kialakítása				3 500	945	4 445
Hiénakifutó tereprendezés, kifutóelemek bővítése, feliszapolódás megszüntetése	4 500	1 215	5 715			
Oroszlánkifutó tereprendezés, kifutóelemek bővítése, feliszapolódás megszüntetése	4 500	1 215	5 715			
Japán makákó tereprendezés, kifutóelemek bővítése, feliszapolódás megszüntetése	4 500	1 215	5 715			
Nyúlkifutó alapzatának javítása	1 200	324	1 524			
Kattaház kifutó felőli kijárat javítása				600	162	762
Kecskesimogató és pónikifutó tönkrement kerítéselemeinek cseréje	500	135	635			
Higiéniai meszelések elvégzése a belső férőhelyek falfelületein	2 300	621	2 921			
Téli szállás kialakítása a nanduk részére				1 200	324	1 524
Villanypásztorok karbantartása	3 000	810	3 810			
Köröpdék karanténként történő használata, cseréje				5 000	1 350	6 350
Medve belső szálláshelyének szennyvíz-csatornahálózatba kötése				3 500	945	4 445
Gondozói pihenő és öltözők felújítása				23 000	6 210	29 210
Makákóház és lókifutó szennyvízelvezetésének megoldása				3 500	945	4 445
Üveg betekintő kialakítása a gibbon kifutón				1 500	405	1 905
Teve és láma kifutó tereprendezése				3 500	945	4 445
Pingvin és szurikáta kifutók törött betekintő ablakainak cseréje				1 500	405	1 905
Oktatóépület medencéjének szigetelése és burkolása				600	162	762
Játszóterti játékok újrafestése				1 200	324	1 524
Vaddisznó kifutóban szárazulat (sziget) kialakítása				3 500	945	4 445
Kezelőszilip és fix aljzat kialakítása a kenguru kifutóban, bejárati nagykapu felújítása				600	162	762
Komplett kerítészsere a teve-láma kifutóban				6 000	1 620	7 620
Átjáró építése az alpaka kifutóhoz				1 200	324	1 524
Kerítés megújítása a ló kifutóban				2 300	621	2 921
Szárazföldi teknősök kifutójának kerítészsereje				500	135	635
A Fogadótéren kialakított patak és tó vízforgatásának helyreállítása	600	162	762			
UV-berendezés javítása a pingvineknél	6 000	1 620	7 620			

II. LEHEL SPORTLÉTESÍTMÉNYEK

A Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. 2011. év eleje óta üzemelteti a Jászberény, Gorjanc Ignác sétány 5. szám alatt található Lehel sportlétesítményeket. A terület szabadidőcentrumként működik, amelyben megtalálható a korábban „Lehel” nevet viselő Sportcsarnok, a tekepálya, a 3 db játékkeret kínáló salakos tenispálya együttes, valamint a volt jégpálya a kiszolgáló

épületeivel és a 60 x 90 méteres alapterületű füves labdarúgópálya. Mindezekhez kapcsolódik több mint 4.000 m² alapterületű zöldterület, továbbá egy bitumenes és egy zúzottköves parkoló.

A tervünkben szereplő jövő évi általános karbantartási feladatokat Társaságunk végzi el az üzemeltetés keretein belül, amelyeken túl a Tulajdonosnak teszünk javaslatokat az egyéb felújításokra és beruházásokra vonatkozóan is építményenként azzal, hogy az egyesületeknek az elmúlt években TAO és egyéb fejlesztési beruházásokat nem sikerült elindítaniuk. Reméljük a jövőt illetően a lehetőségként kínálkozó társasági adó alapú pályázatok e célok érdekében is felhasználásra kerülhetnek.

1. Sportcsarnok

A sportcsarnok esetében elmondható, hogy a létesítmény használhatósága ez idáig jól biztosítható volt az elmúlt években történt felújításoknak köszönhetően. Esztétikai állapota és az épület adta időjárás-független használati mód megfelelő sportolási és rekreációs lehetőséget biztosított a terem használójának. Mára eljutottunk oda, hogy az épületnek energetikai szempontból is szükséges megfelelnie a mai kor elvárásainak. E fejlesztések többnyire az épület fő elemeit érintik és bekerülési költségük bizonyos esetekben igen magasra is rúghat. 2026. évet érintően ilyen fejlesztésként javasoljuk a csarnok falazatának hőszigetelését. Az épület hőtartó képessége a többszörösére emelkedhetne, amely a fűtési időszakokban és nyári kánikula idején bírna komoly jelentőséggel.

Hasonló volumenű beruházásként javasoljuk az épület energiafelhasználásának napelemrendszerrel történő támogatását. Mind a termálvizes fűtés, mind az épület egyéb gépészeti elemei villamos energiával működnek. Ezek villamosenergia igénye nagy mértékben fedezhető lenne a napenergia adta lehetőségek kiaknázásával.

A fentiekben túl az épület tetőszerkezeténél látjuk még szükségét nagyobb karbantartási feladat elvégzésének. E munkák a tetőszerkezet tartó elemeinek korrózió elleni védelmét jelentik.

A létesítmény belső tereit érintően még mindig hiányzik a gépészeti elemek védelme. Ennek megoldására korábban már tettünk javaslatot. A fűtést biztosító radiátorok védelme érdekében javasoltuk az épület oldalfalaira bordásfal rendszer kiépítését. Ismereteink szerint a kézilabda sportág megkapta a kivitelezés lehetőségét, azonban a szakosztály a beruházással csak a bordásfalak egy részének beszerzéséig jutott. A javasolt rendszer befejezése nem csak védelmet biztosítana a gépészeti elemeknek, de a csarnok használhatóságának körét és azzal kiadhatóságának, hasznosíthatóságának mértékét is emelné.

Karbantartások között további feladatként javasoljuk elvégezni az épületkomplexum esővíz levezetőinek – csatornahálózat - felújítását, ugyanis hevesebb esőzések idején a rendszerek működése erősen kifogásolható. Rossz a levezetésük a rossz konstrukcióikból és a kivitelezéskor elmulasztott helyes beállításokból, hiányos állapotukból adódóan.

A korábban jelzett hibák közé tartozik az öltöző épületrész emeletének beázása, amely nagymennyiségű csapadék esetén jelentkezik. A tető szemléje során egyértelműen megállapítható volt, hogy a beázás pontja nem felderíthető, ugyanis a lapostető vízszigetelésének toldási vonalai minden helyen épnek látszódnak. Ezt alátámasztja az a tény is, hogy normál esőzés során - amikor a víz elfolyása rendben megtörténik a lapostetőről - nem jelentkezik semmilyen beázás. E hiba csak jelzés értékű, ugyanis annak feltárása még nem lehetséges.

Első költségként az alapkarbantartás jövő évi szükségletével foglalkozunk, amely a szokásos munkanemekből, mint pl.: zöldterület karbantartásból, az épületgépészet kopó elemeinek cseréjéből, illetve egyéb, a balesetmentes és biztonságos üzemeltetéshez szükséges karbantartási feladatokból áll.

- Az épület külső környezetének, környezeti elemeinek és épületgépészetének folyamatos karbantartása, amelynek jövő évi tervezett költsége: **2.000 e Ft+ ÁFA**
- Felújítást érintően az épület tetőszerkezetének védelme elsődleges szempont. A legutolsó festés óta a fémszerkezeten lévő festék megöregedett, korrózió elleni védelme mindenképpen javasolt. Becsült költsége: **11.000 e Ft + ÁFA**

- Jelentős energia kerülne megtakarításra az épület falainak és födémének megfelelő szigetelésével. Kivitelezés becsült költsége: **46.000 e Ft + ÁFA**
- Napelem rendszer telepítésével csökkenthető lenne az épület energiaköltsége. Az 50 kW teljesítményű napelemrendszer kiépítésének becsült költsége: **28.750 e Ft + ÁFA**
- Bordásfal rendszer telepítésével nemcsak a csarnok funkciója bővülne, de az épület gépészetének elemei is nagyobb biztonságban lennének. A bordásfal rendszer kiépítésének becsült költsége: **6.000 e Ft + ÁFA**
- Esőcsatorna rendszer nagykarbantartása. Becsült költség: **2.500 e Ft + ÁFA**

2. Faház

2022. év elejétől már látható volt a változás, amely az épület sorsát is meghatározta, azonban területet érintő TAO fejlesztés megghiúsult. A beruházás elmaradása hátrányos helyzetet alakított ki társaságunknál, ugyanis az addig stabil bérlő – Jászberényi Birkózó Club - kiköltöztetésén túl az épület még használható gépészeti elemei is elbontásra kerültek. Hasznosítási törekvéseinket az épület állapota meghatározza ugyanis a közüzemi rendszerek már korábban lebontásra kerültek. A Tehetség SE labdarúgással foglalkozó egyesület TAO pályázat segítségével felújítaná az épületet, azonban ez a törekvés függ a tulajdonos elképzeléseitől. Ennek köszönhetően a jövő tekintetében Társaságunk csak alapkarbantartási tevékenységre fordítandó összeggel számol.

- Általános karbantartás tervezett költsége: **350 e Ft + ÁFA**

3. Tekepálva

Az épületben található tekepályák működésképtelenek, üzemeltetésük elavultságukból, valamint konstrukciós hibáikból adódóan gazdaságtalan. Az elmúlt időszakokban családi rendezvényeknek, továbbá kisebb vállalati összejöveteleknek, szabadidős tevékenységeknek adott helyet az épület. Az épület tartós és hosszabb távú hasznosítása esetén nagyfelújítására van szükség. A létesítmény szerkezeti elemei (U profilú „kopolit” üvegfalak, alumínium tetőhéjazat, belső burkolatok és vizesblokk egység) korszerűtlenek, idős, javíthatatlanok, állaguk megóvása már nem kivitelezhető.

A rentábilis és jó használhatósághoz szükséges a tekepályák lebontása, gépészetük kiszerezése, az épület térbeli és épületgépészeti kettéválasztása, szociális helyiségek kialakítása, továbbá egyéb kiegészítő, építő/bontó feladatok kivitelezése.

Az épület felújítási és esetleges átalakítási igénye, szüksége végett anyagunkban csak a legminimálisabb karbantartással számolunk. A megújító, fejlesztő beruházások költségigényének felmérésére a konkretizálódott funkciója ismeretében lehet sort keríteni.

- Általános karbantartás tervezett költsége: **500 e Ft + ÁFA**

4. Kőház

Az épületet üzemeltetésünk kezdetétől a Csik Tibor Ökölvívó Egyesület használta. Év közben az egyesület megszűnt, így annak hasznosítása jelenleg arra alkalmas bérlő hiányában függőben van. A létesítmény napjainkban is használható lenne, azonban állapota teljeskörű – külső, belső elemeket érintő – felújítást és fejlesztést igényel. A szerkezeti elemei (lapostető, nyílászárók, falazat külső-belső burkolata stb.) még a kb. 50 évvel ezelőtt megépített eredeti szerkezetek és a fűtés, valamint a korszerű gépészet még mindig hiányoznak. Az épület karbantartása és hasznosítása folyamatosan tervezett, azonban a múltbeli megghiúsult egyesületi TAO pályázatok miatt, még mindig várat magára, illetve csak lokális területekre korlátozódott. Ez okok végett a korszerűtlen állapotok már évek óta változatlanok. Az elvégezni szükséges munkák a bekerülési költségek mértéke és a kivitelezés jellege miatt fejlesztési kategóriába tartoznak. E feladatok kivitelezése az épület működtetésére megbízást adó üzemeltetési szerződésünk szerint a tulajdonos hatáskörébe tartozik. Ennek okából a jövő évre vonatkozóan az általános és állagmegóvó karbantartások munkálatait tervezzük elvégezni. Tesszük ezt annál is inkább, mert a szükségesnek látszó felújítások kivitelezését komplex formában javasolt elvégezni, amelyhez kapcsolódó bekerülési költség meghatározásához a jelenleg érvényben lévő, korszerű és

energiahatékony szabványokra épülő átfogó állagfelmérést szükséges elvégeztetni. Ennek szakember által történő elvégzésére javaslatot teszünk tervünkben.

- Általános karbantartás tervezett költsége: **800 e Ft + ÁFA**
- Szakember által elvégzett átfogó felmérés, az épület teljes felújításához szükséges munkálatokkal kapcsolatosan feladatok és várható költségek meghatározásával: **350 e Ft + ÁFA**
- Lapostető vízszigetelési munkálatainak becsült költsége lokális kivitelezéssel: **4.000 e Ft + ÁFA**

5. Fűves futballpálya

A 6.000 m² nagyságú terület összefüggő fűves zöldfelülettel rendelkezik. A zöldfelület fű összetétele és a felület minősége, valamint a mostoha (kiszolgáló épületek nélküli) környezete csak alacsonyabb besorolású labdarúgópálya minősítéshez elegendő. A jövőt tekintve e helyen hosszú távon az egyesületi használatok jelentenének megoldást, amelyek TAO lehetőségek bevonásával javíthatnák a terület infrastruktúráját, nem zárva ki a már bejáródott időszakos rendezvényeket sem. Ilyen formációra a terület iránt már az előző években is érdeklődést mutató Tehetség SE elképzelései lennének alkalmasak. Az egyesület e kérdésben folyamatosan egyeztet a Tulajdonossal, ezért 2026. évre vonatkozóan csak alapkarbantartási feladatokkal számolunk e létesítmény esetében is. Az alapkarbantartás a zöldterület szakszerű kezeléséből és a környezete takarításából áll.

- A pályát érintő alapkarbantartás tervezett összege: **2.500 e Ft+ ÁFA**

6. Tenispályák, aszfaltozott és zúzottköves parkoló

A JSE Tenisz Szakosztály 2018. évben pályázott a létesítmény egyes elemeinek (kerítés és labdafogó-hálók, locsolórendszer, stb.) felújítására vonatkozóan, amelynek kivitelezése 2021. évben megtörtént. A beruházás átadása Társaságunk részére még nem történt meg, így üzemeltetési feladatként az üzemeltetési szerződésünkben lévő és még fizikailag is meglévő elemekkel tervezünk. Ennek köszönhetően csak alapkarbantartással számolunk, amely pálya állagmegóvásához és környezetének rendben tartásához szükséges.

- Alapkarbantartás tervezett költsége: **600 e Ft+ ÁFA**

A bitumenes és zúzottköves parkolónál 2017. évben kerültek megújításra a terület szabályszerű, helyes használatát mutató és segítő táblák. Ezek segítségével a sportcentrumba és a közeli uszodába érkezők gépjárműveinek parkolási igényeit teljesen kiszolgálja a terület. Amennyiben a táblákat nem rongálják, a terület karbantartása a takarítási feladatok ellátásában kimerül. Ennek költségét a sportcsarnok környezetének karbantartásával kezeljük együtt.

7. Parkoló - körülkerített volt jégpálya - területe, gépház

A volt jégpálya felülete jelenleg parkolóhelyként üzemel, megoldva ezzel az Állatkertnél jelentkező parkolási problémákat. Fontos lenne a területet körülvevő drótkerítés teljes felújítása, amely az időjárási és környezeti hatások miatt jelentősen korrodált, meggyengült és hiányos. A jelenlegi használat mellett ez főleg esztétikailag lenne indokolt.

- - A felújítás tervezett költsége: **6.000 e Ft+ ÁFA**

Az alapkarbantartás keretében tervezzük a kapcsolódó zöldterülettel együtt az épület használhatóságának fenntartását.

- Alapkarbantartás 2026. évre becsült költsége: **800 e Ft+ ÁFA**

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a LEHEL sportlétesítményeknél 2026. évre javasolt és egyben tervezett karbantartási és felújítási feladatokat.

Létesítmények megnevezése	Címzett karbantartás			Felújítás			Általános karbantartás		
	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték
LEHEL SPORTLÉTESÍTMÉNYEK									
1. Sportsarnok, Gorjanc Ignác sétány 5. sz.									
Éves általános karbantartás:							2 000	540	2 540
Az épület tetőhéjazatát tartó fém szerkezet korrózió elleni védelme	11 000	2 970	13 970						
Az épület külső szigetelése				46 000	12 420	58 420			
Napelem rendszer kiépítése:				28 750	7 763	36 513			
A küzdőtér oldalfalaira bordásfal rendszer telepítése				6 000	1 620	7 620			
Tetőn lévő esővíz elvezető rendszer nagykarbantartása	2 500	675	3 175						
összesen:	13 500	3 645	17 145	80 750	21 803	102 553	2 000	540	2 540
2. Faház									
Éves általános karbantartás:							350	95	445
összesen:	0	0	0	0	0	0	350	95	445
3. Tekepálya									
Éves általános karbantartás költsége:							500	108	508
összesen:	0	0	0	0	0	0	500	135	635
4. Kőház									
Éves általános karbantartás:							800	108	508
Felújítási terv készítése:	350	95	445						
Lapostető lokális vízszigetelése:	4 000	1 080	5 080						
összesen:	4 350	1 175	5 525	0	0	0	800	216	1 016
5. Fűves labdarúgópálya									
Éves általános karbantartás:							2 500	675	3 175
összesen:	0	0	0	0	0	0	2 500	675	3 175
6. Teniszpálya									
Éves általános karbantartás, amely a komplexumban található pályák és pálya alkatrészek állapotának fenntartását biztosítja:							600	135	635
összesen:	0	0	0	0	0	0	600	162	762
7. Parkoló - körülkerített volt jégpálya - területe, gépház									
Éves általános karbantartás:							850	194	914
A létesítményt körülvevő kerítés megújítása:	0			6 000	1 215	5 715			
összesen:	0	0	0	6 000	1 620	7 620	850	230	1 080
LEHEL SPORTLÉTESÍTMÉNYEK ÖSSZESEN:	17 850	4 820	22 670	86 750	23 423	110 173	7 600	2 052	9 652

III. ISKOLAI SPORTLÉTESÍTMÉNYEK

Társaságunk 2011. évtől kezdődően üzemelteti a több lépcsőben átadásra került iskolai sportlétesítményeket. Mint az előző területeknél, itt is minden évben megteesszük javaslatainkat, amelyek egyaránt foglalkoznak az általunk fontosnak ítélt karbantartásokkal, amely feladatokat az üzemeltetés keretein belül végzünk el és az aktuálisnak gondolt felújításokkal, fejlesztésekkel.

1. Rákóczi úti tornaterem

E létesítménynél 2019. évben történtek utoljára változások, amikor is az iskola épületrészt hasznosításba adta a tulajdonos Önkormányzat. Ennek köszönhetően 2019. év áprilisától kezdve a Rákóczi út 29. szám alatti ingatlan esetében már csak a tornaterem és udvar van üzemeltetésünkben. A tornaterem folyamatosan funkcionáló aktív rész, amelyben napi szinten zajlik a feladatellátás. A tornaterem esetében már többször történt felújítás, amelyek között megtalálhatóak TAO finanszírozással kivitelezett beruházások, valamint az Önkormányzat saját erőből finanszírozott fejlesztései is. Az elvégzett munkálatoknak köszönhetően az épület földszinti részét tekintve 2026. évben többnyire általános karbantartásokat tervezünk és igyekszünk a korábban felújított elemeket minél tovább újszerű állapotban tartani. A felújítással még nem érintett épületrészek esetében (öltözők feletti tantermek, emeleti rész), egy esetben látjuk szükségét a nagyobb volumenű beavatkozásnak: ez az emeleti részre történő feljutást biztosító lépcsőház szerkezete, amely fa és üveg elemekből áll. Korábban már foglalkoztunk a szerkezet felújításának lehetőségével, azonban a kivitelezés szükséges anyagi forrás hiányában még nem jött létre a beruházás.

A helyszínre vonatkozó további fejlesztési javaslatunk a gázfűtés kiváltása, fűtésrendszer elektrifikálása. Ennek kivitelezését hőszivattyús (levegő-levegő) klíma rendszer kiépítésével képzeljük. A fejlesztés bekerülési költsége kizárólag becslésen alapszik. A hosszú távú üzemeltetést tekintve az épület ablakrendszerének felújítása időszerű, ugyanis a faszerkezet több pontján megérett a cserére. Az ablakrendszer korszerűtlen, elavult és karbantartása gazdaságosan már nem végezhető el. Helyébe műanyag szerkezet telepítését javasoljuk, amely megfelel a korszerű energetikai elvárásoknak.

- A létesítménynél 2026. évre tervezett alapkarbantartási feladatok becsült költsége: **1.500 e Ft + ÁFA**
- Az épület felső szintjére vezető lépcsőház külső elemeinek becsült felújítási költsége anyag és munkadíjjal, műanyagból készült ablakszerkezettel: **7.325 e Ft + ÁFA**
- Fűtési rendszer elektrifikálásának becsült költsége: **9.050 e Ft + ÁFA**
- Tornaterem ablakszerkezetének cseréje anyagköltséggel és munkadíjjal becsülve: **35.500 e Ft + ÁFA**
- Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel: **25.000 e Ft+ ÁFA**

2. Bercsényi úti iskola tornacsarnoka

Az épületet az elmúlt időszakban TAO pályázaton keresztül, ütemezett módon felújította és fejlesztette a létesítmény Tulajdonosa, valamint a Jászberényi Kosárlabda Egyesület. Mindettől függetlenül üzemeltetésünk során folyamatosan végzünk olyan általános karbantartás jellegű feladatokat, amelyeken keresztül az épület biztonságos használhatóságát erősítjük. Meglátásaink szerint a 2026-os évre vonatkozóan legnagyobb feladatot jelent majd az épületben található nyílászárók karbantartása, ajtókat és ablakokat érintően egyaránt.

- Az alapkarbantartás 2026. évre tervezett költsége: **2.600 e Ft+ ÁFA**

A magas kihasználtságból adódó állandó és nagy létszámú, folyamatos használathoz elengedhetetlennek bizonyul az emeleti lelátó mellékhelyiségeinek a korszerűsítése és felújítása. Jelenleg a mosdók elavultak és igen leromlott állapotúak, a javítgatásuk már nem gazdaságos. Ismereteink szerint az épület ezen eleme még nem szerepelt és most sem szerepel TAO-s fejlesztések között.

- A mosdók felújításának 2026. évre becsült teljes költségterve: **9.800 e Ft+ ÁFA**

A korábban jelzett tető beázás okozta problémák a tető héjazatának cseréjével, valamint a kopolit üvegek polikarbonát lemezes lefedésével részben megoldódtak, azonban a magasban lévő hő és füst elvezető ablakok a viharos széllel érkező esőknek nem állnak ellen és több ponton beáznak. Ezek felderítésére és elhárítására az előző évben már tettünk lépéseket, pótoltuk a hiányzó zárszerkezeteket és javítottuk az ablakok tömítettségét. A speciális feladatukból adódóan szükséges az automatikus nyitásuk-zárásuk, azonban a műanyag szerkezetük gyenge és nem felelnek meg az automatizált mozgathoz. Szakhatósági engedélyük alapján a funkciójukat (hő és füstelvezetés) tökéletesen ellátják, azonban a szélsőséges időjárásnak nem minden esetben állnak ellen. A szerkezetek cseréje csak jelentős költséggel lehetséges, amelynek kivitelezése a folyamatos beázások miatt már az előző évben is időszerű lett volna.

- Hő és füstelvezető ablakok cseréjének (18 db automatikusan nyíló műanyag ablak) becsült költsége: **10.900 e Ft + ÁFA**
- Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel: **25.000 e Ft+ ÁFA**

Az épületnél további beázási hibák is fennállnak, azonban azok lokalizálása és megszüntetése a többretegű héjazat végett szinte lehetetlen

3. Bajcsy-Zsilinszky úti tornaterem

A létesítménynél a JKSE 2019. évben TAO pályázaton felújította a tornaterem padlózatát, az öltözőket és a vizesblokkokat. Ezen túlmenően az iskolánál zajló 2019. évi energetikai pályázatnak köszönhetően a terem ablakai is megújultak. E fejlesztések miatt tervünkben csak az alapkarbantartással számolunk e tornateremnél.

- Az általános és alapkarbantartás 2026. évi tervezett költsége: **250 e Ft+ ÁFA**

4. Szántai tornakert

A terület 1,5 hektáryi alapterületű, - 10 éve felújított - kiszolgáló épületeket és sportpályákat magába foglaló komplexum. A pályák részben salakosak, részben pedig speciális anyagú (műanyag vagy gumírozott) felülettel rendelkeznek. A felületek fajtájuktól függetlenül állandó karbantartást igényelnek, mert a takarításuk és használható állapotban tartásuk az iskolai jellegű és meghatározó mértékű használat miatt folyamatosan szükséges. A terület funkcionalitása miatt is igényli az állandó törődést, ugyanis az LVG pedagógusai és diákjai – a téli hónapok kivételével – szinte az egész évben napi rendszerességgel használják a terület minden elemét. Az igénybevétel nagyfokú, ami hasonló mértékű elhasználódást hoz magával. Ezt tovább tetézi az épületek kora, és szerkezeti adottságai. A (víz és hő) szigetetlen helyiségek belső felújítása lassan ismét időszerűvé válik, ráadásul a napjainkra a tetőszerkezet is nagyobb volumenű foglalkozást igényel. Meglátásunk szerint a következő évben időszerűvé válik az épületek állapot felmérésének elkészítése. E munkán túl a 2026. évben az alapvető karbantartásokat célozzuk. Ezek közé soroljuk a zöldterület karbantartását, a pályák rendszeres takarítását, egyéb kerítéselemek javítását, a salakos futópálya karbantartását (salak pótlását), valamint a kiszolgáló épületek helyiségeinek tisztasági festését, és általános karbantartását.

- Állapotfelmérés elkészítése építész szakember bevonásával: **250 e Ft + ÁFA**
- Az általános karbantartás 2026. évre tervezett költsége: **3.000 e Ft+ ÁFA**

Az alábbi táblázatban mutatjuk be az Iskolai sportlétesítményeknél 2026. évre javasolt és egyben tervezett karbantartási és felújítási feladatokat.

ISKOLAI Sportlétesítmények									
1. Rákóczi úti volt iskola és tornaterem									
Eves általános karbantartás:							1 500	405	1 905
Az épület felső szintjére vezető lépcsőház üvegfal szerkezetének becsült felújítási költsége fém tartószerkezettel műanyag nyílászárókkal tervezve:				7 325	1 978	9 303			
Fűtési rendszer elektrifikálása:	9 050	2 444	11 494	0	0	0			
Tornaterem épület fa ablakrendszerének felújítása				35 500	9 585	45 085			
Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel:				25 000	6 750	31 750			
összesen:	9 050	2 444	11 494	67 825	18 313	86 138	1 500	405	1 905
2. Beresévi úton lévő tornacsarnok									
Eves általános karbantartás:							2 300	621	2 921
Oldalsó lelátón lévő mosdók felújítása. A felújítás költségterve:	9 800	2 646	12 446						
Tetőterben lévő hő és füstelvezető ablakok cseréjének becsült költsége:				10 900	2 943	13 843			
Napelemes rendszer kiépítése kb. 50 kW teljesítménnyel:				25 000	6 750	31 750			
összesen:	9 800	2 646	12 446	35 900	9 693	45 593	2 300	621	2 921
3. Gróf Apponyi tornaterem									
Eves általános karbantartás:							250	68	318
összesen:	0	0	0	0	0	0	250	68	318
4. Szántai tornakert									
Felújítási terv készítése	250	68	318						
Eves általános karbantartás, amely a zöldterületek, a létesítményben található sportpályák és kiszolgáló épületek alapkarbantartását célozza. Tervezett költség:							3 000	810	3 810
összesen:	250	68	318	0	0	0	3 000	810	3 810
ISKOLAI SPORTLÉTESÍTMÉNYEK ÖSSZESEN:	19 100	5 157	24 257	103 725	28 006	131 731	7 050	1 904	8 954

IV. JÉGPÁLYA

A Társaságunk által 2015. november közepétől üzemeltetett létesítmény 2017. évben újabb épületrésszel és TAO pályázatban elnyert, valamint megvalósított fejlesztésekkel lett gazdagabb. Mindezek megvalósítása ugyanakkor további feladatokat eredményezett, amelyekkel jelen tervünkben is számolunk. A Társaságunk üzemeltetésében lévő jégcsarnok 3 db öltözővel, 3 db mellékhelyiséggel, egy orvosi szobával, továbbá osztott lelátórendszerrel és egy kazánházzal rendelkezik.

Az általános karbantartás e létesítmény esetében is sarkalatos kérdés, ugyanis a hétköznapokban felmerülő problémákat e keret terhére tudjuk megoldani. Többek között ilyen jellegű hibaként kezeljük a jégkarbantartó gépek üzemével kapcsolatos problémákat, vagy a jégfagyasztó gépészet kisebb ad-hoc hibáit, amelyek majdnem minden évben jelentkeztek ez idáig. Ezek elhárítása szinte azonnal szükséges, mivel a zökkenőmentes üzemeltetést biztosító, nélkülözhetetlen szerkezetről van szó. Itt mutatkozik a TAO fejlesztések jelentősége, amelynek köszönhetően korábban már rengeteg probléma megoldódott.

Felújítás tekintetében 2026. évre vonatkozóan, alapjaiban a korábbi évek tervezett munkálatait soroljuk fel, ugyanis a munkálatok jellege és forrásigénye mindenképpen igényli a Tulajdonos közreműködését. Ennek következtében a régebb óta forráshiányos fejlesztések és egyéb munkálatok a jelenlegi tervben is aktuálisak és megoldásra várnak.

2024. évben elindítottuk a fa tartószerkezetek faanyagvédelmének felújítását, azonban a tető megépítése során keletkezett anyagvédelmi technológiai anomáliák végett a kivitelezés meghiúsult. Ettől függetlenül a szerkezet faanyagvédelme igényli a karbantartást, azonban annak kivitelezése előre láthatólag csak funkcionális megoldást nyújt majd, az esztétikai elvárások viszont nem fognak teljesülni. Ennek oka a tartószerkezet fa elemeinek felületére kikeményedett égésgátló anyag, amelynek eltávolítása szinte lehetetlen feladat. A megoldás a lokális kezelés, amely a több mint 2.000 m² felület legalább 50 %-os mértékét érintheti.

Ezen túlmenően szükséges a külső bütőrészek kezelése is, amelyre a 2026. évi nyári leállás alatt mindenképpen sort kell keríteni.

A tetőszerkezet bütüvédelem kialakításához szükséges összeg: **2.644 e Ft + ÁFA**
2025. év második felére befejeződött a korábbi anyagainkban és szakvéleményekben bemutatott hűtőrendszer felújítása és szétválasztása, azonban ezen túl további, kivitelezést igénylő feladatok maradtak.

Napjainkban nagy figyelem irányul a közüzemi költségek megtakarítására, amely e létesítménynél igen jelentős tételt mutat az üzemeltetés ráfordításai között. A villamos energia költségének további csökkentésére adhat lehetőséget a hűtőgépek kondenzátorainak korszerűsítése és hűtőfelületének növelése. Szakember számításai szerint a rendszer csak a téli időszakokban alkalmas a megfelelő működésre. A szezon kezdése és zárása során jellemző melegebb időszakokban a kondenzátoroknak elégtelen a kapacitásuk. A javasolt fejlesztéshez szakcégektől korábban már ajánlatokat kaptunk, azonban fontos figyelembe venni annak tényét, hogy e szerkezetek szakmérnök által készített tervek alapján kerülnek legyártásra és költségükkel euró árfolyamon számolva kell tervezni.

Jégpálya hűtő gépészetben működő kondenzátorok cseréje (2024. évi ajánlat alapján):

4.000 Euró + ÁFA

A fejlesztéseket érintő legfontosabb feladatként a légkezelő gép mielőbbi kiépítését soroljuk. Ennek érdekében októberben elindítottunk egy szakcég közreműködésével zajló felmérést a létesítmény levegőztető berendezésének felmérésére és átalakítására vonatkozóan. A felmérés során megállapításra került, hogy a levegőztető rendszer alapvetően tervezési hibás és a komplex légkezelési funkciót (fűtés, hűtés, párátlantás) nem képes elvégezni. Az átépítéshez szükséges feladatokat és szerkezeteket, szerkezeti elemeket csak egy arra szakosodott tervező bevonásával lehet meghatározni, melyre vonatkozóan rendelkezünk árajánlattal.

A tervezés költsége: **3.000 e Ft + ÁFA**

Jelenleg nincsen információnk a jégpálya problémáira fordítható TAO pályázatra vonatkozóan, ugyanis a pályázni jogosult egyesülettől nem kapunk tájékoztatás a következő évi pályázat lehetőségeiről.

Tervünk következő részében olyan további fejlesztésekre is teszünk javaslatot, amelyek már régóta ismertek, esetleg TAO pályázati célként is szerepeltek, vagy már a Tulajdonosnak korábban a karbantartási terven túl más úton is jeleztük szükségét, azonban a kivitelezésük ez idáig még nem valósult meg.

- Az általános karbantartás 2026. évre tervezett mértéke: **7.000 e Ft + ÁFA**

A tartókon lefolyó víz egy része a falszerkezeten belülré kerül. Ennek részben ellenőrizhetetlen hatása van és a fűtött térbe kerülő víz a farontó gombák élettevékenységére alkalmas klímában károsodásokhoz vezethet. Ennek elkerülésére a tartókra a fal áttörés előtt vízhatlanul rögzített lemezgallér javasolt.

- Tetőszerkezet fa főtartóinak faláttöréshez tervezett 28 db vízzáró lemezgallér kiépítésének becsült költsége: **3.000 e Ft + ÁFA**
- JSE Gyorskorcsolya Szakosztály védőszivacsainak tárolására alkalmas helyiség kiépítése. Becsült költség: **4.025 e Ft + ÁFA**
- A lelátó alatti öltözők belső hőszigetelése. Becsült költség: **5.750 e Ft + ÁFA**
- Jégkarbantartó gép (Rolba) kijáratának magasítása. Becsült költség: **3.450 e Ft + ÁFA**
- Jégfelújító gép (Rolba) beszerzése.
Becsült költség a közbeszerzési értékhatárig, azaz **max. 14.999 e Ft + ÁFA**
- Gázmérő óra kiépítése az új öltöző épületrész fogyasztásának méréséhez: **1.500 e Ft + ÁFA**
- Napelem rendszer kiépítése kb. 200 kW teljesítménnyel: **120.000 e Ft + ÁFA**
- Öltözők mellett lévő kispadok törött plexi védőüvegének cseréje (4 m²) **1.150 e Ft + ÁFA**

- Létesítmény udvarának térköves burkolása.

9.200 e Ft + ÁFA

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jégpályánál 2026. évre javasolt és egyben tervezett karbantartási és felújítási feladatokat.

Jászberényi Jégpálya területén 2026. évre tervezett karbantartások és felújítások (e Ft)									
	Címzett karbantartás			Felújítás			Általános karbantartás		
	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték
Éves általános karbantartás							7000	1 890	8 890
Íves fa főtartók bútukezelése	2 644	714	3 358	0	0	0			
Hűtőgépszet kondenzátorainak cseréje 4.000 EUR	1 648	445	2 093						
Páramentesítésre alkalmas légkezelő gépszet kiépítéséhez szükséges tervek elkészítése				3 000	810	3 810			
28 db vízzáró lemezgallér kiépítésének	3 000	810	3 810						
JSE védőszivacsainak tárolására alkalmas helyiség kiépítése				4 025	1 087	5 112			
Lelátó alatti öltözők belső szigetelése				5 750	1 553	7 303			
Jégkarbantartó gép (Rolba) kijárat magasztása				3 450	932	4 382			
Jégkarbantartó gép (Rolba) beszerzése				14 999	4 050	19 049			
Gázmérő óra kiépítése az új öltöző épületrész fogyasztásának méréséhez	1 500	405	1 905						
Csarnokban lévő kispadok törött PVC uvegeinek (4 tábla) cseréje	1 150	311	1 461						
Napelem rendszer kiépítése kb. 200 kW teljesítménnyel				120 000	32 400	152 400			
Létesítmény udvarának térköves burkolása	9 200	2 484	11 684						
JÉGPÁLYA ÖSSZESEN:	19 142	5 168	24 310	151 224	40 830	192 054	7 000	1 890	8 890

V. ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLANOK

A Jászberény Városi Önkormányzat és Társaságunk között 2023. június 30. napján létrejött szerződés és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 22/2011. (VI.9.) önkormányzati rendelet alapján végezzük az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú bérlemények üzemeltetését, karbantartását és felújítását.

Az utóbbi időben több probléma merült fel olyan társasházak épületeivel kapcsolatban, amelyekben önkormányzati tulajdonú lakások is vannak. A társasházak épületeinek felújítása, karbantartása a társasházak feladata. A felújításokról, karbantartásokról a társasházaknak kell döntést hozni, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény előírásainak megfelelően; majd a döntések végrehajtása, intézése, a kivitelezés koordinálása, felügyelete a közös képviselő, vagy ennek hiányában a számvevő bizottság feladata. Az ehhez szükséges forrásokat a társasházak saját erőből, vagy különböző pályázatok útján tudják biztosítani, illetve az Önkormányzat a várospolitikai szempontok figyelembevételével tud döntést hozni a pályázatok kiírásáról és odaítéléséről. Az Önkormányzat a Faiskola utca 5. és Kossuth L. út 120. szám alatti társasházak tekintetében a Jászberény Városi Önkormányzat 2025. évi költségvetési előirányzatainak megállapításáról szóló 1/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelet 20. számú "2025. III. negyedévi átadott pénzeszközök előirányzat módosításai" elnevezésű mellékletében foglalva a Jászberény, "Faiskola 5. társasház felújítási költség Önkormányzatra eső része, Kossuth L. u. 120. társasház felújítási költség Önkormányzatra eső része" megnevezéssel 25.000.000.- Ft összeg elkülönítésre került a költségvetésben, a tervezett felújítások önréséhez. A Faiskola utca 5. szám alatti társasház tetőfelújítása elkészült, a függőfolyosók felújítása folyamatban van, azonban sajnos a többi munkálatok nem valósultak meg, de szükségességük továbbra is fennáll, ezért megfontolásra javasoljuk – bár ez a feladat nem tárgya jelen anyagunknak -, hogy hasonló keretet különítsen el az Önkormányzat a jövő évet illetően. A 2022-ben elkezdett fűtőkorszerűsítést folytatni szeretnénk. Szinte minden lakásban előregedtek a fűtőberendezések, javításukra egyre többször kerül sor. Összesen 95 db lakás

érintett a programban, lakásonként eltérően 2-6 db fűtőtesttel, melyeknek beszerzési ára bruttó 160.000-190.000 Ft/db. Mivel ez az összeg meghaladja a lehetőségeket, szakaszosan szeretnénk, tömbről-tömbre haladva elvégezni a cserét. Sajnos a 2025. évre tervezett Faiskola utca 5. szám alatti társasház 18 db lakásában a fűtőtestek cseréjét nem sikerült elvégezni, a 2025. évi költségvetési előirányzatainak megállapításáról szóló 1/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelet 20. számú "2025. III. negyedévi átadott pénzeszközök előirányzat módosításai" elnevezésű mellékletében foglalva a Jászberény, "Faiskola 5. társasház felújítási költség Önkormányzatra eső része, Kossuth L. u. 120. társasház felújítási költség Önkormányzatra eső része" megnevezéssel 25.000.000.- Ft összeg elkülönítésre került a költségvetésben, a tervezett felújítások önrészéhez. A Faiskola utca 5. szám alatti társasház tetőfelújítása elkészült, a függőfolyosók felújítása folyamatban van, azonban sajnos a többi munkálatok nem valósultak meg, de szükségességük továbbra is fennáll, ezért megfontolásra javasoljuk – bár ez a feladat nem tárgya jelen anyagunknak -, hogy hasonló keretet különítsen el az Önkormányzat a jövő évet illetően.

2026. évben tervezzük az alábbi ingatlanok nyílászáróinak cseréjét elvégezni:

- Faiskola u. 19.,
- Rákóczi út 42-44. fsz. 2.,
- Szent László u. 15. 3/9., 4/13.,
- Szent László u. 17. fsz. 2., 3/11.,
- Szövetkezet u. 11. 2. lph. 4/14.

A Páva utca 8/b szám alatti ingatlanban a melegpadló cseréje szükséges több helyiségben, valamint új konyhabútor beszerelése vált esedékessé.

Néhány lakás állapota erősen leromlott, rendkívül lelakott, hogy újból kiadhatóvá váljanak teljeskörű felújításuk vált szükségessé:

- A Szövetkezet utca 3. 1. lph. 2. em. 11. szám alatti lakás teljeskörű felújítása szükséges.
- A Szent László utca 15. 4. em. 13. szám alatti lakás villamos hálózatának felújítása megtörtént. A továbbiakban a nyílászárók, burkolatok, konyha és fürdőszoba teljeskörű felújítása szükséges.
- a Banner János utca 3. és a Kürt utca 7. szám alatti ingatlanok állapotuk miatt jelenleg lakhatásra nem alkalmasak, ezért teljeskörű felújításukat szeretnénk elvégeztetni.

Előre nem látható karbantartásjellegű munkákra - festés-mázolás, csőtörés, villanszerelési munkák, előregedett konvektorok, villanybojlerek javítása, cseréje, esetlegesen fürdőszoba felújítás – is számolunk az előző évek tapasztalatai alapján.

Megnevezés	Tervezett összeg nettó ezer Ft	ÁFA ezer Ft	Bruttó összeg ezer Ft
Banner János u. 3. ingatlan felújítása	26 500	7 155	33 655
Szent László u. 15. 4/13. lakás felújítása	12 000	3 240	15 240
Szövetkezet u. 3. 1. lp. 2/11. lakás felújítása	12 000	3 240	15 240
Kürt u. 7. teljeskörű felújítása	25 000	6 750	31 750
Faiskola u. 5. 18 db lakás konvektor csere	7 000	1 890	8 890
Lakások nyílászáró csere	8 500	2 295	10 795
Páva u. 8/b. melegburkolat, konyhabútor	2 200	594	2 794
Faiskola u. 5. homlokzat felújítás	56 000	15 120	71 120
Portelek, Fő utca 22. lakás sarok felújítás	800	216	1 016
Kossuth L. u. 120. tető- és homlokzat felújítás	60 000	16 200	76 200
Zoltán u. 12. üzlet portálcseré	2 500	675	3 175
Előre nem látható karbantartás	10 000	2 700	12 700
Összesen:	222 500	60 075	282 575
Lakóingatlanok tervezett karbantartás:	204 300	55 161	259 461
Nem lakóingatlanok tervezett karbantartás:	18 200	4 914	23 114

VI. VÁROSI STRAND ÉS TERMÁLFÜRDŐ

A belvárosi Strandfürdő felújítására a 2000-es évek első felében került sor. Az egybefüggő nagymedencét kettéválasztották, kialakításra kerültek a gépházak, a nagy úszó és strand medence, amelyeket csempével és feszített víztükörrel láttak el. Megépítésre került a gyermek és élmény medence is, szintén vízforgatóval és feszített víztükörrel ellátva. A családias környezet elérése érdekében zöld és parkosított területet hoztak létre, amely tovább növelte a vendégek komfortérzetét. A régi strandbüfé épülete nagyon elavult volt, ezért 2010-ben egy új büfé épült emeleti terasz résszel együtt, az akkori kor követelményeinek megfelelően.

A Termálfürdő rendkívül kedvező adottságokkal rendelkező szép környezetben elhelyezkedő létesítmény, állapota, felszereltsége, komfortja azonban megrekedt az 1970-es évek elvárásainak szintjén.

Ugyanez mondható el a wellness-gyógyfürdő jellegű szolgáltatások esetében is. A két körmedence befogadóképessége kicsi, a gyógyászati- és wellness-szolgáltatásoknak a választéka és minősége a kapacitásukhoz hasonlóan elmarad a kor támasztotta igényektől.

Ezt jól látta a mindenkori városvezetés is, s megrendelésére több fejlesztési elképzelés is született az elmúlt tizenöt évben.

Tervek készültek a fejlesztésre 1997-ben, 2004-ben, 2006-ban és 2011-ben is született egy fejlesztési koncepció. A fürdő azonban gyakorlatilag változatlan feltételek között üzemel, a tervek többnyire álmok maradtak.

A működéshez szükséges karbantartási munkálatokat minden évben elvégeztük, az anyagokat, gépeket, berendezéseket, eszközöket biztosítottuk és önerőből kisebb - nagyobb felújításokat is elvégeztünk.

A gőzkabin felújítására 2012-ben került sor. Az ülőpadozatot fűtőszállal és új csempével láttuk el. Kialakításra került fából egy új ülőfelület is.

Az emeleti tornateremet 2014-ban újítottuk fel. Új laminált padló váltotta fel a régi parkettát és a szociális helyiségek (WC, zuhanyzó) is megújultak.

A Termálfürdő bejárati portál cseréjére 2015 augusztusában került sor. Mivel a fürdő helyi védett épület, ezért speciális, egyedi gyártású portálra volt szükség, amely jelentősen megnövelte a felújítási költségeket.

Ugyanebben az évben felújításra kerültek a termálmedencék is (kopottak voltak, folyt belőlük a víz). Új vízzáró szigeteléssel ellátott üveg mozaik borítást kapott mindkét medence és a körülötte lévő járó felület is.

2017-ben a merülő medence körüli burkolatot és a női zuhanyzót is új üvegmozaik borítással láttuk el.

A Strand- és Termálfürdő könnyebb átjárhatósága érdekében egy új hátsó ajtó és egy lejárati rámpa (korláttal ellátott, illetve a lefagyás ellen termálvízzel melegített) került kialakításra szintén 2017-ben.

A fűtésre szolgáló kazánok előregedtek, folyamatosan meghibásodtak, ezért 2019-ben 2 db új kondenzációs gázkazán beszerzésének köszönhetően új hőközpont került kialakításra.

2023. évben a nyári öltöző tokdeszkáit kicseréltük, mert balesetveszélyes volt, továbbá az 1-es kupola héjazatának részleges cseréje is megtörtént, valamint beszerzésre került 2 db termálkút szivattyú, a biztonságos üzemmenet érdekében.

A 2024-es évben beszerzésre került 2 db vízforgató szivattyú a nagy úszómedencéhez, a női és férfi szociális helyiség új tetőborítást kapott.

Nyitás előtt a karbantartási munkálatokat, medencék javítását, öltözők, szociális blokkok tisztasági festését is elvégeztük, valamint a zöldterület szépítése is megtörtént.

A régi előregedett épületben a felújításokra nagyon nagy szükség van és folytatni kell.

Társaságunk többször próbálkozott pályázatokon részt venni, de sikertelenül.

Kizáró okok között szerepelt egyrészt társaságunk nonprofit jellege, másrészt, mivel 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, nagyvállalatnak minősül, így kiesik a KKV-nak kiírt pályázatokból. Helyzetünket az is megnehezíti a pályázaton való részvételünk során, hogy a Fürdő helyi védett épületnek számít.

Az emeleten kicseréltettük a régi vaskeretes ablakokat jó hőszigetelésű ablakokra. Összesen 24 darab 3 rétegű új műanyag nyílászáró került beszerelésre. A radiátorok mögé hőtükör fóliákat helyeztünk el. A lámpákban az izzókat ledesre cseréltük le. A hosszú távú, sokkal hatékonyabb energia megtakarítás érdekében elengedhetetlen lenne egy új hőszivattyú és napelemes rendszer kiépítése is. A napelemes rendszer tervezése, a napelem kiépítéséhez szükséges villamos hálózat részleges felújítása ebben az évben megtörtént.

Ezeket a fejlesztéseket sajnos önerőből nem, csak külső forrásból - pályázat útján -, vagy önkormányzati támogatásból tudjuk megvalósítani. Ezért kérjük és várjuk az Önkormányzat segítségét.

A Strandon a pagoda, játszótér, gépházak, gépészet karbantartása és felújítása elengedhetetlen; új porszívó beszerzése szükségszerű, mert a meglévő régi, előregedett, javítása nagyon nehézkes, a medencék aljának a tisztántartásához viszont nélkülözhetetlen.

Az 510/2023-as kormányrendelet és annak módosítása (161/2025 (VI.23)) alapján a Strandfürdő további üzemeltetéséhez 2028-tól elengedhetetlen a nyári öltöző felújítása, mely alapján új női és férfi zuhanyzók és öltözők kellenek. A mosdók vonatkozásában nincs módosítási határidő, annak kialakítását azonnal el kell végezni, ugyanez vonatkozik a mozgássérült mosdó, zuhanyzó és öltözőre is.

Takarékossági szempontból egy új hideg vizes kút fúrása is szükséges.

A Termálfürdő belső öltözőinek, belső tereinek részleges felújítása, a legszükségesebb gépészeti karbantartások és felújítások elvégzése, medencék, szociális blokkok, öltözők karbantartása, fürdőépület állagmegőrzése, gépház, medencék alatti szervízter, medencék aljának a karbantartása, felújítása a biztonságos üzem mód érdekében elengedhetetlen.

A régi kazánházhoz tartozó kémény lebontása is esedékes a balesetveszély elkerülése érdekében (potyognak belőle a téglák).

A finnszauna és gőzkamra is felújításra szorul, a gőzkályha nagyon régi, szinte minden héten meghibásodik, alkatrészek beszerzése nehéz, ezért egy új beszerzése vált szükségszerűvé.

A NEAK kezelések elvégzéséhez egy új tangentorkád beszerzése vált fontossá, mert a jelenlegi kádunkról pattogzik le a festék, javítását már többször elvégeztettük, de a vállalkozó jelezte, hogy a további javítások már nem kivitelezhetőek.

1. Termálfürdő

Gépészet karbantartása, új szivattyúk beszerzése: A biztonságos üzem mód érdekében elengedhetetlen.

Gépház szerkezetének karbantartása: A gépház épületrészben dől ki a fal, felújítása a biztonságos üzem mód érdekében elengedhetetlen.

Villamos hálózat részleges felújítása: Az épülettel szinte egy idősek a villamos vezetékek. Cseréjük esedékes és szükségszerű. A napelem telepítéséhez elengedhetetlen.

Emeleti és földszinti WC blokk karbantartása: A földszinti WC blokk elavult, nem a mai kornak megfelelő, karbantartása felújítása szükségszerű. Sajnos a dugulás majdnem mindennapos, ezért mihamarabb ki kell bontani, fel kell tární a hibát és a csöveket ki kell cserélni. A hiba elhárítása után új burkolattal kell ellátni.



Új adagoló szivattyúk beszerzése: A biztonságos üzemmód érdekében elengedhetetlen. A használt vegyszerek (hypo, sav) egy idő után tönkre teszik az adagolókat, melyeket nem lehet javítani, ezért újakra kell lecserélni.

Gőzkabin felújítása: Előregedett, sokszor meghibásodik, alacsony hőmérsékletű gőzt generál, javítása bizonytalan, ezért a biztonságos üzemmód és a jobb komfortérzet elérése érdekében új beszerzése szükséges. A beltéri fa padozat a gőz állandó jelenléte miatt gyorsan penészedik és korhad. Cseréje elengedhetetlen.

Szauna karbantartása: A szaunában ki kell cserélni a fapadozaton található lécek egy részét (elkorhadtak), valamint tönkrement az ajtaja is, amit ki kell cserélni.

Súlyfürdő kialakítása: Jászberény vonzáskörzetében nincs súlyfürdő. Kialakításával több látogatószámot és bevételt tudnánk elérni.

Új tangentorkád beszerzése:

Jelenlegi tangentorkádunk előregedett, pattogzik le róla a zománccfesték. Többször javítottuk, de már a további javítása nem kivitelezhető, ezért új kád beszerzése szükséges.



Új gőzkályha beszerzése: a jelenlegi nagyon előregedett, javítása nehézkes, a biztonságos üzemmenet nem megoldott.

Kémény elbontása: A kémény a régi fűtési rendszerhez tartozott, melyet már nem használunk, feleslegessé vált, elbontása szükségszerű.

Fürdő épület Víz utcai főfal és a bejáratí főfal javítása: A fürdő épületéről hullik a vakolat, javítása szükségszerű.

Kupola alatti szerviztér karbantartása, medencék aljának javítása: A kupola alatti szerviztérben jól látható, hogy a medencék alján a vakolat lehullott és a betonvas kilátszik. Javításuk a biztonságos üzemeltetés érdekében elengedhetetlen.

Hőszivattyú beszerzése és kiépítése: Költségek csökkentése érdekében a hőszivattyú beszerzése elengedhetetlen.

Napelemes rendszer telepítése: A megnövekedett energia költségek miatt a napelemes rendszer telepítése szükségszerű.

Mozgássérült felvonó kialakítása: Az emeletre csak lépcsőn keresztül lehet feljutni, kialakítása az új rendeletnek megfelelően elengedhetetlen.

Mozgássérült WC, zuhanyzó, öltöző kialakítása: A jogszabályban leírtak alapján szükségszerű.

Új termálvizes kút fúrása: Egy új termálvizes kút fúrásával (amely megfelelő mennyiségű vízhozammal és hőfokkal rendelkezne) az egész épület fűtését ki tudnánk váltani.

2. Strand

Öltözői blokk felújítása: Az 510/2023. (XI. 20.) kormányrendelet és annak módosítása (161/2025. (VI.23.) Korm. rendelet) alapján a Strandfürdő további üzemeltetéséhez 2028-tól elengedhetetlen a nyári öltöző felújítása, amely alapján új női és férfi zuhanyzókat és öltözőket kell kialakítani. A mosdókra és a mozgássérült szociális blokkokra vonatkozóan nincs módosított határidő, mert azt az új TÉKA írja elő, ezért ezt az egyidejű befogadóképesség létszámának megfelelően azonnal ki kell alakítani.

Jelenleg az öltözői blokkok elavultak, régiek, beáznak, kopottak, salétromosak, karbantartásuk és felújításuk elengedhetetlen.

Új medenceporszívó beszerzése: A régi porszívónk elavult, régi, a medencék tisztántartásához és a szigorú vízminőségnek való megfelelés végett egy új porszívó beszerzése elengedhetetlen.

Vegyszeradagolók évenkénti kalibrálása: Minden évben elengedhetetlen a gazdaságos, biztonságos és a jogszabályban előírt feltételek betartása érdekében.

Gépészet karbantartása, új szivattyúk beszerzése: A biztonságos üzemmód érdekében nélkülözhetetlen. A strand, gyermek és úszómedencénél szűrőtöltet cseréje szükséges és elengedhetetlen, a jogszabályban előírt vízminőség biztosítása érdekében.

Medencék karbantartása: Biztonságos üzemeltetés szempontjából elengedhetetlen.

Zöldterület karbantartása: A szép környezet rendben tartása és biztosítása szinte alap követelmény egy strandfürdőben.

Új fűnyíró, fűkasza, sövényvágó beszerzése: a meglévők előregedettek, rosszak, javíthatatlanok.

Kerti padok, asztalok, pihenőágyak stb. karbantartása: A komfortérzet, szép és kényelmes környezet alapfeltétele.

Új családi csúszda beszerzése régi helyett: Új szolgáltatás és a vendéglétszám növelése érdekében szükséges.

Gyermekmedencében élményelemek beszerzése: Kisgyermekes családok részére, ezáltal vendéglétszámot tudnánk növelni.

Medencékre védőhálók beszerzése: A „kacsa” probléma megoldása miatt elengedhetetlen. A kacsákat távol kell tartani a medencéktől.

Új hideg vizes kút fűrése: A költségek csökkentése érdekében egy új hideg vizes kút fűrése elengedhetetlen. Ehhez pontos tervezésre, szakemberekkel történő egyeztetésre, vízvizsgálatra van szükség.

2026. évi Karbantartás, Felújítás e Ft-ban									
FELADATOK	2025. év								
	Általános Karbantartás			Címzett Karbantartás			Felújítás		
	Nettó érték	27 % ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27 % ÁFA	Bruttó érték
Strand és Termálfürdő									
Termálfürdő									
Emeleti és földszinti helyiségek karbantartása, javítása, festése, férfi wc ablak csere	2 700	729	3 429						
Kupolák alatti szervízútban medencék aljának rendbetétele, felújítása.		0	0			0	37 000	9 990	46 990
Szociális blokkok állagmegőrzése, festése, karbantartása, szennyvíz vezeték korszerűsítése	1 700	459	2 159		0	0		0	0
Műhely épületrész karbantartása		0	0	500	135	635		0	0
Tangentor és iszap kezelő helyiség karbantartása		0	0	1 000	270	1 270		0	0
Fűtési rendszer karbantartása	1 500	405	1 905		0	0		0	0
Világítási rendszer karbantartása	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Szellőztető rendszer karbantartása	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Szaunák, gőzkamra általános karbantartása (ajtó csere, padok cseréje stb)	2 500	675	3 175		0	0		0	0
Épület mögötti járda és betonkerítés karbantartása (omladozik, javítása szükségszerű)	1 000	270	1 270			0		0	0
Fürdő épület víz utcai főfal és főbejárat melletti főfal javítása, festése	5 000	1 350	6 350						
Eresz csatorna karbantartása, tisztítása, szükség szerint cseréje	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Kamerarendszer karbantartása, új kamerák beszerzése	700	189	889		0	0		0	0
Gépészet karbantartása	4 500	1 215	5 715		0	0		0	0
Gépház szerkezetének a karbantartása (dől ki a fal)	1 700	459	2 159						
Villamos hálózat részleges felújítása		0	0				4 500	1 215	5 715
Kémény lebontása		0	0	22 000	5 940	27 940		0	0
Új adagoló szivattyúk beszerzése	3 000	810	3 810		0	0		0	0
Automata vegyszeradagoló kiépítése a merülőmedencéhez	1 200	324	1 524						
Földszinti WC felújítása 1. ütem		0	0	3 000	810	3 810			
Gőzkamra felújítása (pad cseréje műanyagra, kályha cseréje)		0	0	2 500	675	3 175		0	0
Új gőzkályha beszerzése (a mostani nagyon előregedett, javítása nehézkes, a biztonságos üzemmenet nem megoldott)	2 500	675	3 175		0	0			
Régi kazánház belső elbontása		0	0	1 000	270	1 270			
Szellőző rendszer felújítása		0	0		0	0	6 000	1 620	7 620
Új tangentorkád beszerzése, eléggé megkopott javítása nehézkes		0	0		0	0	10 000	2 700	12 700
Termálmedencék burkolatjavítása	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Vízitorna és súlyfürdő medence kiépítése.							88 000	23 760	111 760
Hőszivattyú beszerzése							33 000	8 910	41 910
Napelem telepítése (50 KW-os)							22 000	5 940	27 940
Mozgássérült WC, zuhanyzó, öltöző kialakítása							2 500	675	3 175
Mozgássérült felvonó kialakítása							20 000	5 400	25 400
Összesen:	32 000	8 640	40 640	30 000	8 100	38 100	223 000	60 210	283 210

2026. évi Karbantartás, Felújítás e Ft-ban									
	Általános Karbantartás			Címzett Karbantartás			Felújítás		
	Nettó érték	27 % ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27% ÁFA	Bruttó érték	Nettó érték	27 % ÁFA	Bruttó érték
Strand									
Wc-k karbantartása, állagmegőrzése, festése, szociális blokkok karbantartása, festése	1 500	405	1 905		0	0		0	0
Az 510/2023-as rendeletnek megfelelően új férfi és női zuhanyzó, WC és öltöző kialakítása a régiből		0	0				30 000	8 100	38 100
Mozgássérült mosdó, zuhanyzó, öltöző kialakítása							5 000		
Büfé faszerkezetének festése	1 000	270	1 270						
Lépcsők burkolása a büfénél		0	0	1 500	405	1 905		0	0
Kerítés újrafestése	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Zöldterület karbantartása	1 500	405	1 905		0	0		0	0
Világítás karbantartása	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Gépészet karbantartása	4 500	1 215	5 715		0	0		0	0
Gépházak újraburkolása bent és kint	1 500	405	1 905						
Új adagoló szivattyúk beszerzése	2 000	540	2 540		0	0			
Új hidrofor szivattyú beszerzése	600	162	762						
Vegyszeradagolók kalibrálása, alkatrészecskék cseréje	1 000	270	1 270						
Új medence porszívó beszerzése	3 500	945	4 445			0			
Strand, gyermek és úszó medence szűrő töltet csere	12 000	3 240	15 240			0			
Kerti padok, asztalok, pihenőágyak, fémvázak padok festése, karbantartása, állagmegőrzése	1 500	405	1 905		0	0		0	0
Új kerti padok beszerzése		0	0		0	0	1 500	405	1 905
Új fűnyíró, fűkasza, sövényvágó beszerzése	500	135	635						
Pagoda javítása, festése, új készítése régi helyett	800	216	1 016		0	0		0	0
Hátsó kapu felújítása, cseréje		0	0		0	0	800	216	1 016
Strand területén besüllyedt járőfelületek betontérkövel való újraburkolása	1 000	270	1 270		0	0		0	0
Játszóterei eszközök javítása	500	135	635						
Strandmedencék karbantartása, hiányzó csempék pótlása	2 000	540	2 540		0	0		0	0
Lepkemedence karbantartása	500	135	635		0	0		0	0
Látványelem beszerzése a gyermekmedencébe		0	0		0	0	2 500	675	3 175
Medencékre védőhálók beszerzése (kacsa elleni védelem)		0	0		0	0	2 500	675	3 175
Új családi csúszda beszerzése		0	0		0	0	40 000	10 800	50 800
Új hidegvizes kút fúrása							25 000	6 750	31 750
Az új hidegvizes kúthoz gépház és víztisztítási technológia kiépítése							23 500	6 345	29 845
Összesen:	37 900	10 233	48 133	1 500	405	1 905	130 800	33 966	159 766
Mindösszesen:	63 900	17 253	81 153	29 600	7 992	37 592	334 800	89 046	418 846