



**2019. évi
közszolgáltatási és üzleti terv**

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság e társasági formában több, mint negyedszázada végzi az újpesti önkormányzati tulajdonú ingatlanok változó körének üzemeltetését. Nyolcadik éve új elszámolási rendszerben, közszolgáltatási szerződés keretében folyik az eredeti, hosszú távon jellemző alaptervekenységnél bővebb, főként épületüzemeltetési feladatokkal kiegészült tevékenység bonyolítása. A 2019-es üzleti év tervezése egy jól bevált szabályozás és gyakorlat alapján, ismert feladatkörökre történt, csökkentve a feladatellátás esetleges bizonytalanságaiból származó kockázatokat. Mindezek mellett a terv készítésénél számba vettük elérendő céljainkat, valamint az ezekhez vezető feladatainkat, ennek anyagi vonzatait, kockázatait és várható eredményét, azzal az elhatározással, hogy a már évek óta tartó bevételnövekedés és költségracionalizálás folyamatát sikerül tovább vinnünk, ezzel is növelve a feladatellátásunkhoz kapott ingatlanvagyon eredménytermelő képességét.

1. Középtávú stratégiai célok

A Társaság működéséhez időnként át kell gondolni, hogy a különböző tevékenységeknél a cég milyen irányba halad, melyek azok a stratégiai célok, melyek alapján évről-évre a tervezési célokat s az ezekből fakadó rövid távú feladatokat meg lehet határozni és az ezekhez szükséges forrásokat allokálni. Ezen gondolkodási folyamat eredményeképpen Társaságunk az alábbiakban fogalmazza meg középtávú céljait.

- 1.1. Az ingatlanok koncentrációjának növelése annak érdekében, hogy öt éven belül az összes albetét legalább fele olyan ingatlanban legyen, ahol az Önkormányzat vagy a Társaság kizárólagos tulajdonosa az összes albetétnek, míg további legalább 25%-a olyan társasházban, ahol az Önkormányzat és a Társaság közgyűlési többséggel rendelkezik a Társasházban.
- 1.2. A lakásállomány műszaki színvonalának növelése, a félkomfortos és ez alatti lakások megszüntetése a lakásalpból való kivonással vagy a komfortfokozat növelését eredményező beruházással. Cél, hogy öt éven belül ne legyen érvényben lakásbérleti szerződés komfortos szint alatti lakásra.
- 1.3. A nemlakás állomány eredménytermelő képességének növelése egyrészt a városrészi területi koncentrációval, kiemelten kezelve a városközponti részeket, másrészt a műszaki állapot javításával.

- 1.4. A lakásbérleti rendszerben a jelenlegi merev beosztás helyett a bérlő szociális és jövedelmi helyzetéhez rugalmasan igazodó díjfizetési módszer kidolgozása a társadalmi igazságosság és az ingatlanok fenntarthatóságának biztosítása jegyében.
- 1.5. Az üzemeltetett ingatlanoknál a Társaság feladata elsősorban az intézmény elsődleges rendeltetésének szolgálata, így arra kell törekedni, hogy az ingatlanüzemeltetés ezen alapszolgáltatások minél magasabb színvonalú ellátását és a külső és belső környezeti változásokhoz és elvárásokhoz való rugalmas igazodást biztosítsa.
- 1.6. A Társaságnál használt informatikai rendszerek fejlesztésével a digitalizálás folytatása, elérve, hogy a tervezési időszak végére a Társaság ügyintézésének legalább 80%-a papírmentes legyen. Ezzel párhuzamosan az ISO 50000-50002 vagyongazdálkodási szabványok folyamatos bevezetése mellett a folyamatszabályozás korszerű elveinek erősítése a hatékonyság növelése érdekében.

2. Rövid távú célok a 2019-es üzleti tervhez kapcsolódóan

Az előttünk álló év rövid távú céljait a fentiekben megfogalmazott hosszabb időintervallumú tervek mentén megfogalmazva meghatározzuk, hogy melyek azok a részcélok, amelyek reálisan elérhetők a tervezési időszakban. A rövid távú célok meghatározásánál az irányokon túl figyelembe vettük a rendelkezésre álló erőforrásokat, a kezelt ingatlanállomány jellemzőit és a várható gazdasági és társadalmi változásokat is. Mindezekre figyelemmel a 2019. évi céljaink:

- 2.1. A piaci alapú lakásbérleteknél az üzleti év végén érvényben levő szerződések teljes átlagában a fajlagos bérleti díj mértéke – a lakás komfortfokozatától függetlenül – el kell érje az 1400 Ft-ot.
- 2.2. Az összes kizárólagos tulajdonban levő társasházban a jelenleg a közös területen meglévő mellékhelyiség legalább felét az év végére meg kell szüntetni.
- 2.3. A vízórával nem rendelkező albetétek számát az év eleji értékről legalább 30%-kal csökkenteni kell az üzleti év végére.
- 2.4. A magasabb hozzáadott érték elérése érdekében a lakások és nem lakások tekintetében is arra kell törekedni, hogy a bérbeadás minél magasabb műszaki színvonalon valósuljon meg.

- 2.5. A sport és rekreációs célú intézményeknél a szolgáltatások bővítése egyrészt a színvonal javításával, másrészt új szolgáltatások bevezetésével.
- 2.6. Az elektronikus ügyintézés arányának növelése érdekében fel kell mérni a jelenleg kizárólag papír alapon végzett tevékenységeket és ütemtervet kell készíteni a középtávú papírmentes ügyintézési cél elérése érdekében.
- 2.7. A Társaság munkaerő megtartó képességének növelése érdekében az átlagos bérek emelése mellett a teljesítményértékelési rendszer továbbfejlesztésével biztosítani kell a kiemelt teljesítményt nyújtó dolgozók arányosan kiemelt juttatásait.

3. Feladatok a rövidtávú célok elérése érdekében

A célok elérése konkrét feladatok meghatározásán és megvalósításán keresztül történhet, hiszen ez adja meg a munkaszervezet számára a megteendő lépéseket, ez alapján lehet az erőforrásokat a feladathoz csoportosítani.

- 3.1. A piaci alapon hasznosított lakások darabszámának és az így hasznosított alapterületnek a növelése az üzleti év elején meglévő állományhoz képest.
- 3.2. Az üzleti évben lakásokat piaci alapon kizárólag felújított állapotban hirdetünk meg bérbeadásra és a nem lakások tekintetében is arra kell törekedni, hogy a bérbeadás azon az elérhető legjobb műszaki színvonalon történjen, melynél a fajlagos bérleti díj a legmagasabb.
- 3.3. Az ingatlanpiaci konjunktúrát kihasználva a meglévő beépítetlen területek pályázati úton való értékesítésével forrásokat kell teremteni a bérlemények műszaki állapotának javítására, valamint a tervezett beruházások megkezdéséhez.
- 3.4. A régóta üresen álló és üzletileg értéktelen ingatlanok csoportos értékesítésének folytatásával egyrészt az ezekhez az ingatlanokhoz kapcsolódó költségek csökkentése, másrészt forrásteremtés is megvalósítható.
- 3.5. A Görgey és Rózsa utca kereszteződésébe tervezett 500 m² alapterületű szolgáltatóház kivitelezésének megkezdésével a nemlakás állomány darabszámának és hasznosított alapterületének növelése.
- 3.6. A Tarzan Park játszóeszközeinek a biztonságos, balesetmentes üzemeltetést lehetővé tevő folyamatos karbantartása mellett újabb játszóeszközök telepítése valamint a nyári kánikulában óriási népszerűségnek örvendő vizes játszóeszközök bővítése növelheti a

Park népszerűségét. A fejlesztések előkészítésével és tervezésével elérhető, hogy a 2020-as szezonra tovább növekedjék a játszópark vonzereje.

3.7. A jelentős ügyfélkontaktot eredményező bérleményellenőrzés, valamint a bérlemények birtokba adása és visszavétele munkafolyamatok digitalizációja megvalósításának előkészítése. Ezen belül a munkafázisok kapcsán készítendő jegyzőkönyv digitális formában való előállítás, a kapcsolódó dokumentumok, fényképek csatolásával és elektronikus úton való archiválásával.

3.8. A Smart Brick rendszer bevezetésének és migrációjának befejezése az integrált informatikai rendszerfejlesztés első ütemének lezárásához. E mellett meg kell vizsgálni a fejlesztés követelménykatalógusában korábban nem szereplő folyamatok informatikai támogatásának lehetőségeit.

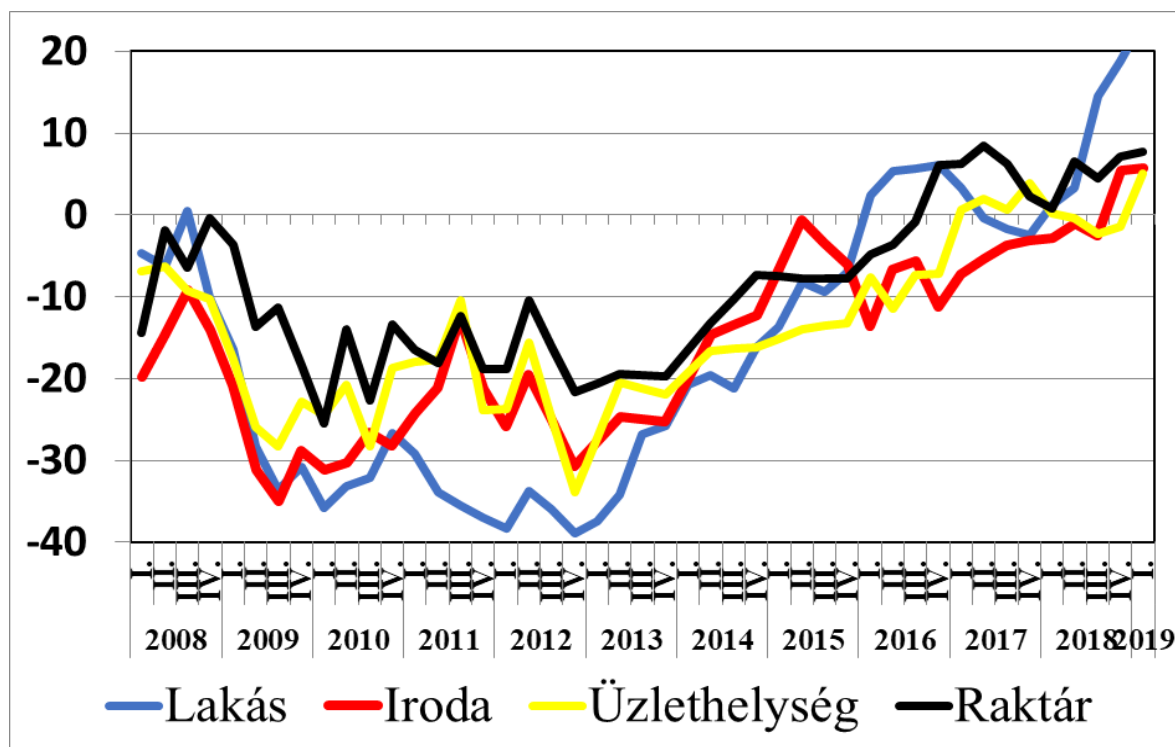
Természetesen az alaptevékenység eddigi gyakorlatnak megfelelő végzése a szervezet természetes feladata. Az előbbieken azokat a pontokat nevesítettük, melyekben a hatékonyságnövelés és a feladatellátás minőségének a javítása érdekében változások szükségesek. A továbbiakban a különböző tevékenységi körök részletesebb bemutatásával megismerhető a lakásgazdálkodás, a nem lakás gazdálkodás, az épületüzemeltetés és egyéb feladatellátás részletesebb jellemzői, mind a végzett tevékenységek, azok piaci körülményei, erőforrásigénye és tervezett gazdálkodási mutatói tekintetében.

4. A Társaság piaci helyzete – az ingatlanpiac jellemzői

Az UV Zrt. tevékenységének jelentős hányadát egy jól szegmentálható piacon, az ingatlanpiacon végzi. A társaság tevékenységi körében a nemlakás állomány hasznosítási metodikájának 2011-es változtatása, a piaci alapon hasznosított lakások súlyának növelése, valamint az üzemeltetett ingatlanok között az eredményorientáltan működtetett ingatlanok megjelenése (Tarzan Park, Uszoda) szükségessé teszi, hogy a tervezési folyamatban figyelembe vegyük ezen piac magyarországi és budapesti jellemzőit. A bemutatott adatok a GKI Gazdaságkutató Zrt. 2019. január 30-án publikált tanulmányából származnak. A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. Az ezek alapján meghatározott fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti

az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) következő évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

GKI magyarországi ingatlanpiaci indexe részpiaconként 2008-2019



Forrás: GKI Gazdaságkutató Zrt 2019. január 30.

A tanulmány alapján a lakáspiaci index mind az ország egészére, mind a fővárosra nőtt, azaz a piaci szereplők további élénkülést várnak. A bérlakások piaca továbbra is keresleti piac a fővárosban, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy a legalább közepes műszaki állapotú ingatlanok megfelelő tömegközlekedési eléréssel egy hónapon belül probléma nélkül kiadhatók. Az építési telkeknél stabilizálódás látható, azaz – a változó Áfa szabályok és az építőipari kapacitás tapasztalható hiánya okán is – a következő évben nem várható a múltban tapasztalt kereslet és árnövekedés, így a még értékesítésre szánt ingatlanok piacra küldésének ideális lehet a 2019-es év. Az üzlethelyiség piacon már a korábbi index is stabilizálódást mutatott, mely jelenleg is tart, azaz további árnövekedés nem várható. Társaságunk feladata, hogy a kínált üzlethelyiségek minőségének javításával fel tudjuk venni a versenyt az egyre nagyobb számban jelentkező új építésű helyiségekkel.

Mint ahogy az a fentiekből látható az ingatlanpiacon a derűlátás tovább tart, nincs ok feltételezni, hogy az év folyamán jelentős negatív körülmény kezelése válna szükségessé a külső piaci hatások következtében, így társaságunk pozitív ingatlanpiaci körülmények figyelembevételével készítette el tervét.

5. A Társaság rendelkezésére álló erőforrások

A tervezési folyamat fontos része, hogy legalább röviden számba vegyük azokat az erőforrásokat, melyek a Társaság rendelkezésére állnak feladatai elvégzéséhez. A három általunk legfontosabbnak gondolt erőforrást mutatjuk be a következő néhány oldalon.

5.1. Ingatlanok

A Társaság tradicionálisnak mondható alapfeladata, a tulajdonában álló, valamint az Önkormányzat által a Közzolgáltatási Szerződés keretében rábízott ingatlanok (lakások, nemlakások, egyéb létesítmények) kezelése, üzemeltetése, illetve hasznosítása. Az ingatlanokat két nagyobb csoportra osztjuk. Az egyikbe a lakások a másik csoportba az un. nemlakások tartoznak. Természetesen a főcsoportok további alcsoportokra bonthatók, úgy mint: Lakások esetében: szociális, költségelví, piaci lakások. Nemlakások esetében: üzlethelyiségek (üzletek, irodák, raktárak stb), garázsok, valamint a tárolásra, illetve építkezésre alkalmas üres, beépítetlen ingatlanok.

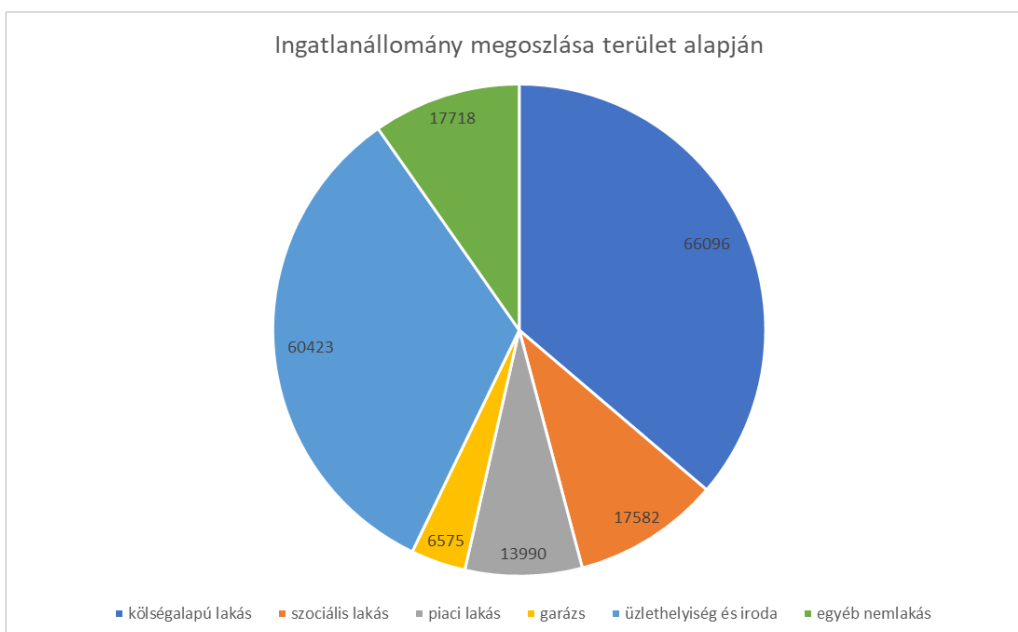
Ezen két ingatlan csoportnak azért van kiemelt jelentősége Társaságunk életében, mivel a bevételeinknek több mint 70%-a ebből a tevékenységből származik. A hatékonyság növelését mindig kiemelt feladatunknak tekintettük, ezért egyre újabb célokat tűztünk ki, amelyek állandó megújulás elé állították Társaságunkat. Tíz évvel ezelőtt a két tevékenység összesített eredménye is veszteséget mutatott. A hiány fedezetét az Önkormányzatnak kellett biztosítania támogatás formájában. Öt évvel később a nemlakás portfólió többlete már fedezte a lakások üzemeltetéséből fakadó veszteséget. 2018-ban – első alkalommal a Társaság történetében (előzetes mérlegadatok alapján) – mindkét vagyonelem önmagában is többletet tudott elérni. Ez a számok nyelvére lefordítva azt jelenti, hogy az ingatlanok hasznosításából származó többlet eredményeként jelentősen csökken a Társaság kompenzáció szükséglete és részlegesen biztosítani tudjuk az egyes

önkormányzati alapfeladatok forrásszükségletét is. Az Önkormányzat az így felszabaduló forrásokat a Város egyéb fejlesztendő területeire tudja átcsoportosítani. Ezen kimagasló eredmény eléréséhez jelentős szemléletváltásra volt szükség, továbbá a szervezeti költségek szigorú keretek között tartására, valamint a hatékonyság és rugalmasság növelésére, a piacgazdasági viszonyokhoz történő alkalmazkodásra. A siker eléréséhez nélkülözhetetlen volt az Önkormányzat segítsége is mind tulajdonosként, mind jogalkotóként.

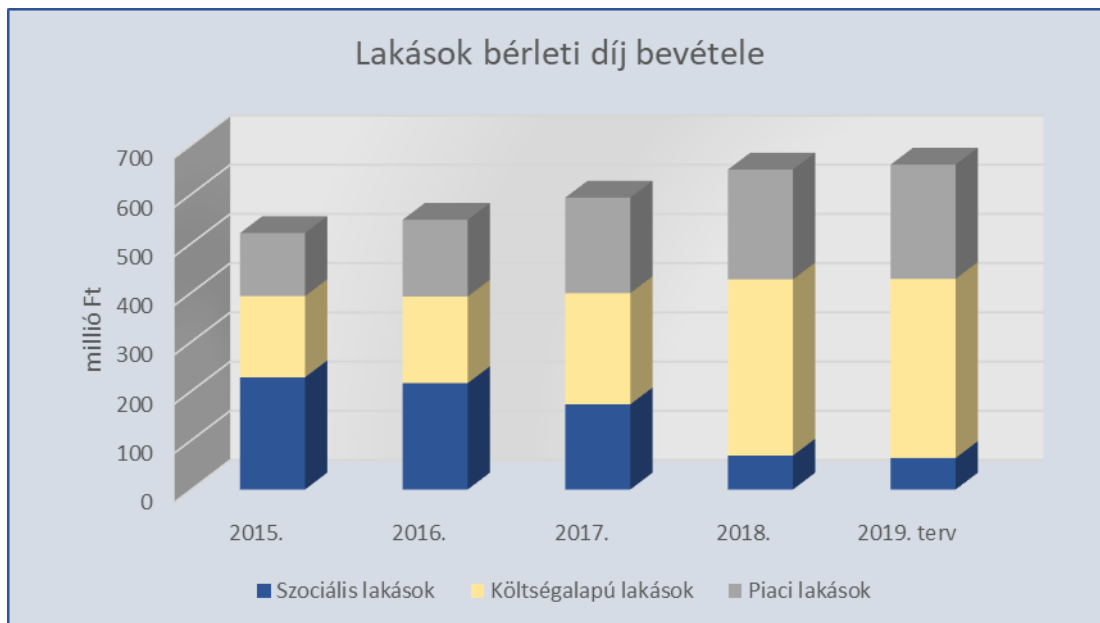
Az alábbiakban mutatjuk be az ingatlanállománnyal kapcsolatos legfontosabb adatokat, melyekből jól követhetők a pozitív tendenciák. Részletesebben foglalkozunk a piaci lakásokkal, hiszen ez az a portfólióelem, melynek alakulására a legnagyobb hatással vagyunk a lakáságazaton belül.

2013 és 2015 során alakult ki a jelenlegi piaci lakásállomány döntő része, azóta minden évben néhány lakással tudjuk bővíteni ezt a tevékenységünket. Ez a bérbeadási forma egyrészt biztosította a bérleti díj szabad megválasztását, és azonnal lehetővé tette a közös költség teljes összegű megtéríttetését. Folyamatosan nagyon erős az érdeklődés az ilyen típusú lakásaink iránt. Az első két évben az volt a legfontosabb szempont, hogy a régóta üresen álló nagy alapterületű panel, vagy a nagyon leromlott műszaki állapotú egyéb lakásoknak bérlőt találjunk. Miután ez megtörtént, és kezdtek ezek az ingatlanok bevételt termelni, figyelmünket a bérlők kiválasztására, majd a lakásállomány fejlesztésére irányítottuk. 2015-ben a piaci lakások bérlésére szándéknyilatkozatot beadóknak már szigorú partnermonitoring rendszer keretében kellett megfelelniük. A válság után dinamikusán változó ingatlanpiaci hatások miatt a lakások bérleti díjának megállapítását 2016-ban új alapokra helyeztük. Ennek megfelelően folyamatosan figyelemmel kísérjük a privát szféra újpesti kínálati árait, és ezek alapján határozzuk meg a piaci lakásainktól elvárt minimál árat. Mivel a lakásállomány gyakorlatilag konstans, ezért csökkent a piaci alapú hasznosításba újonnan bevonható lakások száma. 2017-től szakítottunk a korábbi gyakorlattal, már nem bízunk a bérlőkre az ilyen típusú ingatlanjaink felújítását, hanem minden esetben jó színvonalú, azonnal használható lakást kínálunk fel az érdeklődőknek. Párhuzamosan több lakásban folynak felújítási munkák, és ezek befejezése után a piaci lakások licit útján találják meg bérlőiket. Ez garantáltan szakszerű felújítást és egyben szignifikánsan magasabb bérleti díj bevételt eredményez.

A következő diagramok a rendelkezésre álló ingatlanállományt mutatják be a hasznosítási módok tekintetében darabszám és alapterület megosztásban.

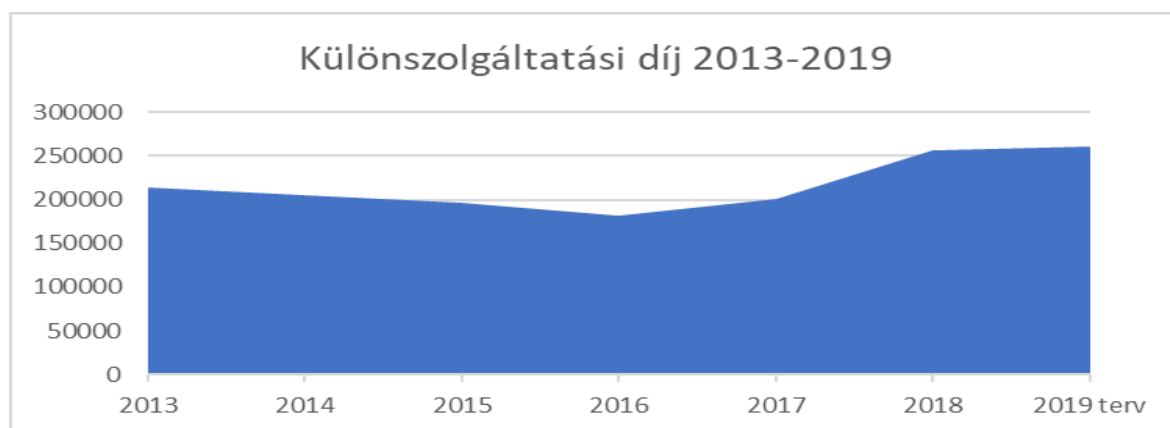


2017-ben megtörtént a költségelví és szociális lakások rendszerének, az üzemeltetésükhöz szükséges költségek viselésének módjának átalakítása. A szociális és költségelví lakások aránya ezen év második felében az önkormányzati rendelet nyomán radikálisan megváltozott, hiszen a rászorultságok újra felülvizsgálatra kerültek. Ennek nyomán ezen ágazat jóval magasabb bevételeket eredményezett. Az alábbi diagramm a különböző hasznosítási módok bevételi alakulását mutatja a 2019-es tervszámok mellett.



A diagramból jól látható a szociális alapú díjbevétel csökkenése és ezzel párhuzamosan a költségelví bérleti díjak növekedése, mely a szociális kedvezményekre nem jogosult bérlők jogszabály szerinti átsorolásának köszönhető. Emellett egyértelműen kimutatható a piaci hasznosítás súlyának növekedése, melyet a továbbiakban is folytatni szeretnénk.

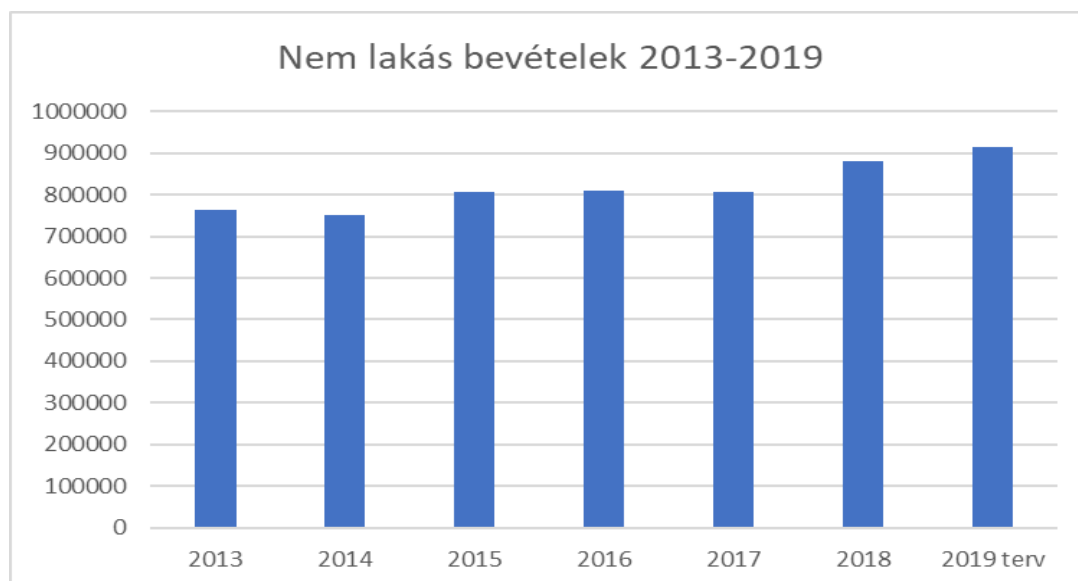
A különszolgáltatási díj számításának rendszere is átalakult, illetve a szociális és költségalapú lakásoknál bevezetésre került egy plusz adminisztrációs díj. Mindezen intézkedések nyomán a következő változások számszerűsíthetők az elmúlt hat év vonatkozásában és a tárgyév tervszámaiban.



A lakások az Önkormányzat által rendeletileg meghatározott feltételek mellett megvásárolhatók, ezért lakásállományunk folyamatosan csökken, hiszen a lakásvásárlásaink aránya nem éri el az eladások mértékét. Az eladások 2016-ban éves szinten 35 lakás eladásával tetőztek (az elmúlt hét év átlagában az értékesített darabszám

17,43), de mivel ezen tranzakció kezdeményezői többségében nem Társaságunk, vagy az Önkormányzat, a korábbi évek hagyományaihoz hasonlóan a 2019-es terv sem tartalmaz értékesítésből származó bevételeket. A bérlői kezdeményezés pozitív elbírálása után az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bevételeit elkülönített számlán, az Önkormányzattal szembeni kötelezettségként tartjuk nyilván, az UV Zrt. saját tulajdonú ingatlanjainak eladásából származó bevételeket a portfólió bővítésére, vagy műszaki minőségének, így jövedelemtermelő képességének javítására fordítjuk.

Az elmúlt években az ingatlanpiacot mindenekelőtt az erőteljesen szárnyaló lakás piac mozgatta, az adásvételi árak és bérleti díjak az elmúlt időszakban évenként 10%-kal nőttek. A nem lakás célú ingatlanok esetén a növekedés már sokkal kisebb mértékű volt, ezért látványos, ugrásszerű emelkedést az általános ingatlanpiaci trendeknek megfelelően Társaságunk sem tudott ebben az ágazatban felmutatni, de a jelentős ingatlan eladások ellenére a bevételeket szinten tudtuk tartani, tehát a fajlagos áremelkedés arányosan itt is megvalósult.



A diagramból jól látható a bevételek növekedése, mely az elmúlt évek ingatlanpiaci trendjéhez igazodva prognosztizálható a tárgyévre is.

A nem lakás célú ingatlanok eladása sem jellemző Társaságunknál. A folyamatra igazak a lakásoknál leírtak, azzal, hogy az elmúlt hat év távlatában átlagosan 12,33 darab nem lakás célú ingatlan értékesítésére került sor évenként. A fenti diagramból látható, hogy a

csekély volumenű értékesítések nem befolyásolták a realizálható bevételeket a vizsgált időszakokban.

5.2. Pénzügyi eszközök

Társaságunk 2019. évi tervének megvalósításához szükséges pénzügyi erőforrások az év során várhatóan folyamatosan rendelkezésre fognak állni, az UV Zrt. pénzügyi helyzete stabil. A korábbi évek jelentős beruházása ugyan csökkentette a szabad pénzeszköz állományt, de ennek mértéke megfelelő likviditásmenedzsmenttel és a tulajdonos Önkormányzattal való együttműködéssel várhatóan nem fogja elérni a kritikus szintet. A tervezett ingatlan értékesítéssel (Íves út 76512/494 hrsz) a korábbi szintre növelhető a Társaság likviditása.

Az UV Zrt. Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján végleges jelleggel kapja meg a 288.335 eFt vissza nem térítendő kompenzációt tevékenysége fenntartására, havonta 1/12-ed arányban. A tartalékkereti forráshoz külön megrendelés, és elszámolás alapján juthat hozzá Társaságunk. A közszolgáltatási szerződéses konstrukció hatálya alatt ez idáig ésszerű nyereség jogcímen az UV Zrt. nem számolt el bevételt a tulajdonos Önkormányzattal szemben, ezt a 2019-es évben sem tartalmaz a terv, bár a vonatkozó uniós jog szerint erre lehetőség lenne. Ennek elmaradása viszont nem veszélyezteti a kezelt ingatlanok műszaki állapotának fenntartását, mert a tervek megfelelő mértékben biztosítják a forrásokat ehhez.

Amennyiben bármely oknál fogva a Társaság likviditási helyzete igényelné, a közszolgáltatási szerződés lehetőséget ad mind működési, mind felhalmozási célú kiadások biztosítására kompenzációs előleg felvétele útján.

A likviditás tervezés egyik jelentős eleme az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából igényelt 2,5 Mrd Ft-os banki kölcsön adósságszolgálat. A kölcsön negyedéves adósságszolgálat 69.444.444 Ft tőketörlesztésből és annak kamatából (ca. 6,7 MFt) áll. A kölcsönszerződés értelmében a kamatláb 3 havi BUBOR + 0,92 % kamatfelár. Az új létesítmény működtetése kapcsán pozitív eredménnyel számolunk – ahogy ezt a tervtáblázat adatai mutatják –, azaz a tervezett bevételek egyaránt fedezik az épület üzemeltetésének költségeit, továbbá a banki kölcsön kamatait is. A tőketörlesztéshez szükséges anyagi fedezetet a tulajdonos

Önkormányzat költségvetési forrásból biztosítja, megadva ezáltal a lehetőséget a felszabaduló források felhasználására további fejlesztések érdekében.

5.3. Munkaerő

Az elmúlt 1-2 esztendőben, a munkáltató vs. munkavállaló kapcsolatrendszerben alapvető változás történt. A nemzetgazdasági szintű foglalkoztatási mutatók imponáló javulása magával hozta a munkavállalói „kínálati piaccal” szemben az egyértelmű „keresleti piacot”. Ezt jól mutatja, hogy akár csak 3-4 évvel ezelőtt egy-egy álláshelyre nem ritkán száznál is több jelentkező közül válogathattunk, viszont 2018-ra ez a helyzet olyannyira megváltozott, hogy bizonyos szakmák esetében hónapokig tartó álláshirdetéssel is csak nagy nehézségek árán tudunk betölteni adott álláshelyeket. Ez a munkaerőhiány természetesen nemcsak az UV Zrt-t sújtja, hanem a gazdaság más szereplőit is, különösen a Központi Régióban, ami természetesen magával hozza a munkavállalóknak igen kedvező valóságos béralku lehetőségét és egy egyre elkeseredettebb bérversenyt a vállalkozások között. Egyes szakmák esetén kifejezetten nehéz megfelelő végzettséggel és tapasztalattal rendelkező munkatársat találni. Ugyanakkor számos esetben az is előfordult, hogy az alkalmas jelölt bérigénye olyan túlzó volt, amit természetesen nem tudunk és nem is akartunk teljesíteni, hisz kezelhetetlen bérfeszültséget okozott volna. Az alábbiakban rövid áttekintést adunk a Társaság humánerőforrás helyzetéről.

Az UV Zrt. főállású munkavállalóinak a száma 95 fő, melyből 63 nő, 32 férfi. Felsőfokú végzettséggel 58 személy rendelkezik, a középfokú végzettségűek száma 37 fő. A munkavállalók átlagos életkora: 45 év.

Társaságunk munkavállalóiról általánosságban elmondhatjuk, hogy alapvetően elkötelezettek, lojálisak munkahelyükhöz, elfogadják és támogatják az UV Zrt. törekvéseit, üzletpolitikáját. Az elmúlt három évben erősödő fluktuációt elemezve egyértelműen bizonyossá vált számunkra, hogy a távozó munkatársak (különösen a műszaki, pénzügyi területről) a lényegesen magasabb munkabért jelölték meg a felmondás okaként. Jellemző, hogy a tavaly év végén eltávozott két építész mérnöki végzettségű, projektmenedzseri állásból csak az egyiket sikerült több hónapnyi keresés után betölteni. De ugyanezt mondhatjuk el a pénzügyi területről is, ahol szintén két megüresedett állás betöltése hónapokat vett igénybe. Jelen helyzetben a legkitettebb helyzetben a műszaki és

pénzügyi területen van Társaságunk, hisz e két szakmában jelentős munkaerőhiány mutatkozik térségünkben. Mi sem bizonyítja ezt jobban, minthogy az elmúlt két évben e két területről távoztak leginkább munkatársak lényegesen nagyobb munkabérért. De természetesen ez nem azt jelenti, hogy a többi területen (Jog, Ügyfélkapcsolat, Informatika, Hasznosítás stb.) nyugodtan „hátradőlhetünk” a székünkön, hiszen ezen szakmacsoportok esetén is igaz, hogy a jól képzett munkaerő viszonylag gyorsan kap vonzó ajánlatot a munkaerőpiacról. Különösen igaz ez a 45 év alatti munkavállalókra, akik még a szakmai karrierjük közepén vagy az elején tartanak, ők azok, akik még könnyebben váltanak, vállalnak új kihívást, különösen akkor, ha azt lényegesen magasabb bérért tehetik meg. Mindezekre figyelemmel, 2019-ben (is) nagy hangsúlyt kell helyoznünk a munkaerő megtartására, motiválására, a megfelelő munkafeltételek biztosítására, hisz a Társaság sikere, eredményessége nagyon nagy mértékben függ attól, hogy milyen minőségű, elkötelezettségű munkavállalókkal tudjuk azt elvégezni. Mindezek ellensúlyozására a tulajdonos Önkormányzattal egyeztetve 10%-os bérrendezésre kapott lehetőséget Társaságunk a bértömeg tekintetében, mely bértömeget a minőségi munka elismeréseként differenciáltan használtunk fel.

6. A Társaság tevékenységének részletes bemutatása

A következőkben azt mutatjuk be, hogy a különböző feladataink ellátásánál milyen elvek alapján járunk el, illetve mi várható a tevékenységünkkel kapcsolatban.

6.1. Ingatlanok bérbeadása

2019-ben is elsődleges célkitűzésünk az, hogy lehetőleg ne álljon sokáig üresen egy ingatlan, mert az ilyen esetek dupla bevételkiesést eredményeznek. Hiányzik a bérleti díj bevétel, ugyanakkor kiadásunk van a kötelezően fizetendő közös költség miatt. Továbbra is az ingatlanpiac állandó nyomon követésével próbáljuk a célkitűzéseket és az ahhoz szükséges lépéseket meghatározni. 2019-ben a 2018-as évhez hasonló mértékű ingatlaneladásokat tervezünk. Bérlővel rendelkező ingatlanokat csak kérelemre, egyéni elbírálás alapján értékesítünk. Az üresen álló vagy nehezen hasznosítható, illetve egy-egy társasházban utolsó albetétet jelentő ingatlanokat egyesével értékelve döntünk az eladásról.

Az ingatlanpiac jelenlegi helyzetével kapcsolatban általánosan elmondható, hogy az ingatlanok vételára, illetve bérleti díja még mindig emelkedik. Prognózisunk szerint az emelkedés kitart 2019-re is, ugyanakkor néhány ingatlanszakértő szerint több szegmens már „kísérletező módon” túlárzott.

6.1.1. Lakások bérbeadás

Társaságunk a piaci lakások bérleti díjáról dönthet szabadon, a szociális és a költségalapú szerződések bérleti díjai rendeletben szabályozottak. Utóbbiakkal kapcsolatban jogszabályváltozás nem várható, ezért az itt elért, 2018. évi bevételek realizálhatók a következő évre is, illetve az év végi bérleti díjakkal kell számolni az egész évre vetítve. A szociális alapú szerződésekben alkalmazható fajlagos bérleti díj a lakás komfortfokozatához igazodva egyénileg kerül meghatározásra, míg a költségalapú lakások fajlagos bérleti díja 525.-Ft/m².

A lakások esetén egyéves szerződéseket kötünk. A piaci alapú szerződések hosszabbításánál általában emelünk a bérleti díjon. A fajlagos bérleti díjak jellemzően 1.200.- és 3.000.- Ft/m² között mozognak. Az alsó határon azokat a lakásokat találjuk, amelyek 3-4 éve nagyon rossz állapotban lettek kiadva és a mérsékelt bérleti díj kompenzálta, kompenzálja a bérlők által elvégzett teljes körű felújítást. Ezek 700-750.- Ft/m² fajlagos bérleti díjról indultak. Az újonnan bérbe adott lakásoknál mindig licitet tartunk, és a legmagasabb ajánlatot adó pályázóval kötünk szerződést. Ennek megfelelően a felső tartományban azokat a lakásokat találjuk, amelyeket felújítva adtunk bérbe és a bérleti díj kialakítása már ingatlanpiaci körülmények között történt.

A visszavett piaci lakásokat minden esetben felújítjuk, így már csak jó állapotú lakásokat adunk bérbe. A piaci lakásoknál nagyon kicsi a fluktuáció, ezért a kiírható pályázatokat ez, illetve az építőipari lehetőségek szabják meg.

6.1.2. Nemlakások bérbeadása

A nem lakás célú ingatlanok átlagos műszaki színvonala több hiányosságot mutat. A bérlők tekintetében gyorsabban rotálódó, kevésbé frekventált helyen található, valóban rossz állapotú helyiségek jelentik a legnagyobb problémát. Az ilyen bérlemények

felújítására nem is szívesen áldozunk, hiszen a bekerülési költség a bérleti díj emelésével kevésbé kompenzálható.

A forgalmas utcákban található ingatlanok könnyebben bérlőre találnak, csak előtte részletes egyeztetések folynak a rendeltetésszerű használathoz szükséges beruházási költségekről és az ennek megfelelően megállapított bérleti díjakról. Ezeknél a bérleményeknél jellemzően ötéves bérleti szerződéseket kötünk, hogy a bérlő hosszabb távon tudjon tervezni a magasabb beruházási költségek kompenzálására, a bérleti díjakat pedig évenként, lépcsőzetesen emelkedő összegekkel állapítjuk meg.

2019-ben a nem lakás célú bérleményeink műszaki színvonalának emelésére szeretnénk nagyobb anyagi eszközöket fordítani. Ez két irányból megközelítve javasolt. Egyrészt a megürülő, rossz állapotú helyiségek esetén adott épületrészek felújítását elvégeznénk, így a tárgyalások folyamán magasabb bérleti díjról tudnánk indulni.

Azt nem tudjuk megvalósítani, ami a lakások esetén már bevett gyakorlat, hogy teljes körűen felújítjuk az adott ingatlant. Lakás funkció miatt a használat módja és ennek megfelelően az átlagos követelmények univerzálisak. A nem lakás célú bérleményekben viszont sokféle profilú tevékenység szóba jöhet, mindegyiknek egész más a jogszabályokban előírt minimum követelménye, így a helyiségek kötelező kialakítása is. Felesleges egy helyiséget vendéglátó ipari egységnek felújítanunk, hiszen lehet, hogy iroda vagy jogastúdió lesz belőle.

A másik lehetőségcsomag, amely felé szeretnénk elmozdulni, hogy a bérlővel rendelkező, de rossz épületgépészeti adottságokkal küzdő helyiségekben az általánosan a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítási munkákat sorban elvégeznénk. Ilyen pl. a régi kazánok és fűtőtestek cseréje, kémények bélelése, rossz állapotú elektromos hálózatok javítása, betápok bővítése, illetve a rosszul záródó, elvetemedett vagy nem nyitható, korszerűtlen (pl. kopolitüveg) homlokzati nyílászárók cseréje. Ezek nem járnak automatikusan a bérleti díj azonnali emelésével, de nagyban javítanak a bérlemények kiadhatóságát és erősítik az alkuképességünket.

A felújítások harmadik vonulatában pedig megelőlegezzük a közös tulajdonú épületszerkezetek felújításának költségét azoknál a bérleményeket érintő társasházaknál, ahol a ház erre önállóan nem képes, de jelenlegi állapotban a bérlemény nem

hasznosítható. Természetesen ennek költségét Társaságunk a közös költség fizetésébe beszámítaná a társasházzal való megállapodás alapján, így végső soron, csak egy megelőlegezett közös költség vállalást biztosítunk a mielőbbi fejlesztés finanszírozása érdekében.

6.2.A lakások és nemlakások kezelésével, üzemeltetésével összefüggő feladatok

2018-ban enyhe emelkedés volt megfigyelhető a társasházi közös költségek terén, előzetesen 1-5% közé prognosztizáltuk a tervezés folyamán, ami végeredményben megfelelt az év első tíz hónapjában mért 2%-os emelkedésnek. 2019-es évben is hasonló kimenetellel számolunk, a következő évi költségek megtervezésekor, érdemes a bázis év második felét alapul venni, hiszen a társasházi törvény alapján az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani, itt döntenek az új közös költségek mértékéről, amiket június hónaptól általában már be is állítanak.

A meghatározott költségeket Társaságunk pontosan és időre teljesíti minden hónapban a társasházak felé, sajnos sok a nem fizető tulajdonos, ami számos veszélyt rejt magában hosszútávon. A fizető tulajdonosokra plusz terheket ró, a nagy elmaradókkal szembeni fellépésre sürgetjük a képviselőket és segítséget nyújtunk hozzá. Sok esetben a társasházak képviselőjét nem szakképzett társasházkezelők látják el, mivel a törvény lehetőséget biztosít, bármelyik tulajdonos számára, hogy nem üzletszerűen lássa el a képviselői feladatokat a házában. Ezért fordul elő, hogy a szakképzetlen magánszemélyek, kevésbé hatásos módon tudnak fellépni a nemfizetőkkel szemben, ez pedig nagyobb tartozások felhalmozódásához vezethet. Ilyen esetekben a háznak ugyanúgy teljesíteni kell a közműköltségek és karbantartási kiadások fizetését, és a kieső bevételek miatt nem marad pénz a felújításokra és felújítási alapképzésekre, ami a házak állapotromlásához vezethet, illetve végső soron az ingatlanok értékvesztéséhez vagy elértéktelenedéséhez. Éppen ezért tekintjük a legfontosabb szempontnak a közgyűlési részvételeket, mert ott tudjuk aktívan befolyásolni a házak gazdasági jövőjét. Amikor szükséges támogatjuk a képviselő leváltását. Amennyiben a ház szervezeti és működési szabályzata hiányos vagy nem megfelelően rendelkezik a nem fizető tulajdonosokkal

szemben ott támogatjuk annak módosítását, jogászaink aktív közreműködésével és a tulajdonosi képviselőink szakmai munkájával. Adott esetben, ha halaszthatatlan vagy életveszély kialakulását megelőző karbantartási munkáról van szó, Társaságunk megelőlegezi annak költségét, ha a háznak nem áll rendelkezésre azonnali forrás. Ezekben az esetekben a közös költség úgymond „lelakásával” tudjuk biztosítani az üzemszerű működés feltételeit, segítve a társasház egészségét.

A 100% tulajdonú társasházainknál 2018-ban előtakarékosági számlákat nyitottunk a Fundamenta lakáskasszájánál, ezeknek a plusz költségeit minden ház esetében egyénileg vizsgáltuk, hogy a közös költségek és különszolgáltatási díjak ne emelkedjenek jelentősen. Munkánk eredményességét bizonyítja, hogy minden ház esetében 5% alatt maradt a tervezett emelkedés mértéke, ami alig észrevehető a különszolgáltatási díjakban. Az alapképzéssel egy időben és a jövőben is kiemelkedő hangsúlyt fektetünk a panaszbejelentések kivizsgálására és azok azonnali elhárítására több osztály bevonásával. A társasházak üzemeltetésénél törekedünk rend fenntartására is, ezért az üzemeltetési osztályon dolgozó kollégák is látogatják a kezelt házaikat és szabálytalanságok vagy a közös területeken felhalmozott lomok esetén is azonnal intézkednek, illetve a műszaki osztály közreműködésével javaslatot tesznek karbantartási vagy felújítási munkák elvégzésére.

Bérlőink sok esetben kíváncsiak a közös költségek és különszolgáltatási díjak összetételére, amiről részletesen tájékoztatjuk is őket. A különszolgáltatási díjak tartalmazzák a közös területek közműköltségeit, leggyakrabban elektromos áram víz-csatorna és fűtés, a kötelező rovarirtások-, a téli síkosságmentesítés-, a nyári zöldterület gondozás-, karbantartási munkák-, banki és számlavezetési-, biztosítási költségek stb. fedezését. Jelenleg és a jövőben az összes házra fordított költség 90%-át fizetik meg a bérlők ebben a díjban, ami kiegészül egy havi adminisztrációs költséggel.

Megvizsgáltuk a közös költségek mértékét azokban a házakban, ahol tulajdonjoggal rendelkezünk, de nem társaságunk látja el a képviseleti feladatokat, átlagosan 2018. II. félévében 206 Ft./m² díjat fizettünk albetéteink után, ebben a számításban a lakások és nemlakások is szerepelnek. A 100% tulajdonú házakban, ahol mi készítjük és tervezzük a

tulajdonosi határozatokat, ugyanebben az időszakban átlagosan 195 Ft/m² díjat számítottunk fel.

Fentiekre tekintettel és azzal a ténnyel kiegészítve, hogy immáron a közös költségek nagy részét be tudjuk szedni bérlőinktől elmondható, hogy hatékonyan, mi több költséghatékonyan látjuk el a társasházkezeléssel kapcsolatos szakmai feladatainkat, melyet a jövőben is legjobb tudásunk szerint fenntartunk és folyamatosan fejlesztjük folyamatainkat.

6.3. Az ingatlanokhoz kapcsolódó műszaki feladatok

A Társaságunk műszaki tevékenységében napi szintű hibaelhárítási (csőtörések, dugulások, OSB lezárások), karbantartási (tetőjavítások, eresztisztítások) és méltányossági (vízóra beszerelés vagy csere, részletfizetési kérelem nyílászáró cserére) ügyei mellett egyre nagyobb hangsúlyt kapnak az üres albetétek teljes körű felújítási munkálatai.

2019 év során a kiemelt területeket fogjuk előnyben részesíteni, a hasznosítási osztály adatszolgáltatása alapján a piacon felmerülő igényekhez igazodva, a hasznosíthatóság figyelembevételével a hosszabb idő óta üresen lévő, de nem bontandó nem lakás albetétek felújítását tervezzük.

A közel százéves ingatlanokban található, egyedi elbíráláson kiválasztott nem lakás albetéteket terveink szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot megvalósulása érdekében teljes egészében felújítjuk, gépészet (víz-, csatorna-, gáz-, elektromos hálózat), építőmesteri munkák, „kulcsrakész” állapotig. Így elkerülhető lesz, hogy a takart részeken a vezetékek vegyes korúak maradjanak. (Bérlők által végzett felújítások során a költségkímélés miatt sokszor találkozunk nem szakszerű kivitelezéssel, szabálytalanságokkal mind az elektromos hálózaton, mind a gázellátás rendszerén.)

Az üzlethelyiségek előregedett portálszerkezeteinek cseréjével szeretnénk gazdaságosabban üzemeltethetővé tenni albetéteink egy részét, ahol a műszaki állapot és a magas fűtési költségek eddig hátráltatták a bérbeadhatóságot: Panelszerkezetű

épületek fém nyílászáróit korszerű műanyagra lecserélve, illetve a hagyományos épületek utcai üzleteinek régi rendszerű portáljainak cseréje korszerű kivitelezésű nyílászárókra.

Továbbra is tervezzük éves szinten 10-15 lakás teljes felújítását. Ezek az albetétek a megüresedésekkel azonos tempóban haladva kerülnek kiválasztásra az elhelyezkedésük és az állapotuk függvényében. Fontos szempont továbbá a komfort nélküli szoba-konyhás lakások, ill. egyéb társasházi helyiségek (mosókonyha, közös WC) összevonásával létrejövő korszerű komfortos lakások kialakítása.

Egyre gyakrabban szembesülünk a társasházak működésképtelen szennyvíz-csatorna hálózatával (törések, kontrás lejtési viszonyok, szakszerűtlen csatlakozások), melyek teljes felújítása 10 milliós nagyságrendű költségek a 100%-os társasházak esetében. Víznyomó vezeték csőtörései esetén is sokszor találunk a földben ólomvezetékeket, melyek szintén teljes cserére szorulnak.

Ezek a takart (földben lévő) hálózatok váratlan meghibásodásokból adódó cseréinek mennyisége és annak költsége előre nem tervezhető mértékben fordul elő, ezért minden évben tartalékkerettel kell számolnunk.

100%-os társasház esetében vannak olyan épületek, amelyeknek utcai homlokzat felújítása tovább nem halasztható. Balesetveszélyes a meglazult, hulló vakolat és egyéb díszítő elem. (Ilyen pl. az István út 31., melynek a felújítása jelenleg is zajlik.)

Azon albetétek esetében, ahol kéménybe kötött fűtőkészülék üzemel, sorozatban jelentkezik a kémény felújításának szükségessége.

Létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos feladataink sokszínűségét mutatja, hogy mind feladatellátásban, mind az üzemeltetés lehetőségeiben jelentős eltéréseket mutatnak az ingatlanok.

6.4. Piac és Vásárcsarnok, Kulturális Rendezvényközpont

A bevezetőben már utaltunk rá, hogy a 2019-es év tervezésekor a Piac és KRK működésében 43 MFt-os nyereséggel számolunk. Az építési beruházás lezárását követően még 2018-ban megtörtént az építési projekt bonyolítására létrehozott leányvállalat szervezeti átalakítása üzemeltető céggé. Az épület üzemeltetésének, továbbá a

vásárcsarnokban folyó tevékenység magas szakmai színvonalú ellátása érdekében a Kft. személyi állománya a szükséges státuszokkal kibővült.

A napi működés zavartalan biztosítására a szükséges szerződések megkötésre kerültek. A szerződések, és a 2018. évi néhány hónapos működés tapasztalatai alapján tervezhetővé váltak az épület üzemeltetésének, fenntartásának költségei. Az árudai bevételeket a megkötött bérleti szerződések alapján, az egyéb egységek hasznosításából származó bevételeket a bázis év tapasztalati számai alapján terveztük 2019. évre.

Az épület hasznosításából a KRK, az UVCS árudái, szigetek bérbeadásából, az asztalok hasznosításából, a parkolóból, a virágcsarnok bérbeadásából, fenyőfa árusításból és piac placcból 556 MFt bevételt terveztünk.

Az épület fenntartására tervezett 513 MFt-os keretösszeg fedezi az üzemeltető cég személyi- és dologi kiadásait, az ingatlan közműköltségeit, őrzési és takarítási, garázmesteri díjakat, karbantartási és egyéb üzemeltetési költségeket, kertészeti kiadásokat, marketing költségeket, biztosítási díjakat, építményadót és felújítási alapot.

6.5.A Polgármesteri Hivatalnak végzett közvetlen szolgáltatások

A korábban már említett bérverseny elérte az Önkormányzatnak közvetlenül nyújtott legjelentősebb feladatot, a vagyonőri és takarítási ágazatot is. Évről évre emelkedik a vagyonőri ágazat rendeleti szinten meghatározott rezsióradíja. A takarítási, őrzési és portaszolgálati tevékenységek alapidíjai is változtak a korábbiakhoz képest. Viszont Társaságunk megállapodás alapján bevételt fog realizálni 2019. január 1-től a Kormányhivatal István út 15. épülete őrzésének és takarításának arányos díjának kiszámlázásával. E két módosítás egyenlegében növelő hatást jelent a kompenzáció igényünkre. Összességében e feladatkör tartalmában nem lesz változás a megelőző évhez képest.

Az Önkormányzat számára továbbra is gépkocsi üzemeltetési szolgáltatást nyújtunk. A korábbi években megkezdett racionalizálási program eredményeként a gazdaságosan már nem üzemeltethető gépkocsikat lecseréltük és ezáltal jelentősen csökkentek az üzemeltetési és szervizköltségek. Mivel az elavult, gazdaságosan nem üzemeltethető

gépjárművek cseréje lezajlott a továbbiakban hasonló okok miatti költségcsökkentésre nem számíthatunk.

A Társaságunk kezelésében levő óriásplakátok értékesítése tulajdonosi döntés értelmében 2018. második félévétől átkerült az Újpesti Sajtó Kft-hez, így e tevékenységünkhöz kapcsolódó bevételekkel és kiadásokkal már nem tervezünk 2019-re.

6.6. Egészségügyi intézmények

A Kunhalom utcai régi háziiorvosi rendelőből a praxisok átköltöztek a Vadgesztenye utcai új épületbe, a régi rendelőt az újpesti egészségügyi szolgálat irattárként használja, ezért idén télen és a jövő évben is csak temperáló fűtést szükséges végezni. A védőnői szolgálatok és a fogászatok takarítását idén is a Vagyonőr Kft. látja majd el, a karbantartási munkákat pedig továbbra is a Városgondnokság végzi megrendeléseink alapján. A Berda József utcai rendelőt bérleti szerződés alapján kiadtuk, így a költségei biztosítottak. A rendelőkön felújítást nem tervezünk 2019-ben. A háziiorvosi rendelők bevételei a továbbszámlázott díjakból származnak, azokban a korábbi évekhez képest eltérést nem várunk.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben a tervek szerint várhatóan a 7. emelet, a titkárság és a gyógytorna helyiségei újulnak meg 2019-ben. Az épület kapcsán ellátjuk a karbantartási munkákat, a fűtés szolgáltatást, valamint a takarítást és biztonsági szolgáltatásokat. Az utóbbiakat a tárgyévben is az Újpesti Vagyonőr Kft. feladatellátásán keresztül. A Szakorvosi rendelő szabad területeinek hasznosítása évek óta stabil. Az árak a piacnak megfelelőek, jelentősebb emelésük nem valósítható meg.

6.7. Sport célú létesítmények

A Halassy Olivér Sportközpont a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvány részére átadásra került, 2017 óta változatlan feltételek vannak érvényben. Üzemeltetési költségek tekintetében nincs szükség tervezésre, az esetlegesen még át nem íratott közműszolgáltatói díjak továbbszámlázásra kerülnek. A Szilágyi úti sportpályák, valamint a Tábor utcai sporttelep üzemeltetését az Újpesti Torna Egylet végzi, 2019. évre költségtervezést nem igényelnek a létesítmények.

A Halassy Olivér Városi Uszoda karbantartási költségeit a 2018-as év tapasztalatai, valamint a tervezett karbantartások becsült költségei alapján terveztük. A most már több mint 5 éves épület évről évre fokozatosan több karbantartást igényel. A leállási időszak alatt a szokásos karbantartásokon túlmenően szeretnénk folytatni az épület tisztasági festését, tervezünk lámpabura cserét és az egyéb elhasználódott anyagok, eszközök cseréjét. A korábban problémákat okozó gépház kiszellőztetés és az iroda, valamint pénztár klimatizálás remélhetőleg még ebben az évben teljes körűen meg tud valósulni. A közműköltségek tervezése a 2018-as számok alapján történt.

A Városi Uszodánál a jegyárakkal, kedvezményekkel, illetve a finanszírozási formákkal kapcsolatban nem tervezünk jelentős változást. Az uszoda szinte teljes kihasználtsággal üzemel folyamatosan. A bevételek emelkedése jegyárnövekedés vagy szolgáltatásbővülés esetén lehetséges, illetve a nyári szezon időjárása is jelentős befolyásoló tényező a bevételek szempontjából.

A csónakház használói köre évek óta stabil, a szintentartás lehetséges nagyobb beruházások nélkül. Szolgáltatási tevékenységünk a személyi állomány biztosítására korlátozódik a nyári szezonban.

Blaha utcai sporttelep hosszú távú hasznosítási konstrukcióban került átadásra, sem költségünk, sem bevételünk nem keletkezik az ingatlannal kapcsolatban.

6.8. Rekreációs létesítmények

A Katalinpusztai és Velencei ifjúsági tábort 2016-tól külső üzemeltetésbe adtuk, szerződésük hosszabb távon biztosítja a bevételeink teljes körű visszaforgatását és így a tábor szolgáltatási színvonalának folyamatos fejlődését. Velencén 2019-ben a régi szociális blokk felújítását, az ebédlő részleges megújítását, valamint a nyitott fedett szín meghosszabbítását tervezzük.

Balatonszepezdi üdülőkben csak kisebb felújítások várhatóak. Nem értéknövelő karbantartás keretében érintésvédelmi és tűzvédelmi javítási munkákat fogunk végeztetni. Ugyanez a terv a Parádi üdülőben is, itt nemrég befejeződött a gépészetet érintő fűtéskorszerűsítés, új kazán, gépészeti vezetékek és kémény került kialakításra és az

engedélyeztetés is megtörtént. 2019-ben a rossz állapotú aknafedlapok cseréje, kerti falikút építése és a kültéri bútorzat faszerkezetének felújítása a cél.

A balatonszepezdi üdülő forgalma évek óta kiegyensúlyozott, kihasználtsága jó. A parádi üdülő forgalma közepesnek mondható. Felújításának köszönhetően kihasználtságának emelkedése várható. Az üdülők bevételeinek összege az Önkormányzat által megszabott térítési díjaktól függ.

A Tarzan Park jegyárainak struktúrája a 2017-es szezon előtt esett át komolyabb átalakításon, ezen 2018-ban már csak néhány kisebb változtatást hajtottunk végre. Összességében az elmúlt években megegyező bevételt realizáltunk, de alacsonyabb látogatószám, vagyis kisebb terhelés és tömeg mellett. 2019-re a 2018-as szintű bevételekkel tervezünk. Ugyanez igaz a költség oldalra is, a park jól beállt költségszinten működtethető a korábbi évek gyakorlatának megfelelően üzemeltetési nyereséggel.

6.9. Egyéb szolgáltató feladatok

A Főtéri felszíni parkoló folyamatos üzemeltetésével számolunk. Bár a piac és a mélygarázs 2018-ban megnyitásra került, de az Önkormányzat döntése értelmében a tér felújításának végéig üzemelni fog a parkoló. Elengedhetetlen lesz a kiálló fagyökerek eltávolítása, a bejáratok rendezése, hiányzó oszlopok és jelzőtáblák pótlása. A parkoló egyrészt az építkezések miatt korlátozásokkal üzemel, azonban nagyobb terület került bele a fizetési zónába. A parkolójegy ára, illetve a fizetésmentes időszak hossza nem változik, ezért a bevétel csupán enyhe növekedése várható.

A Márkaboltnál az internetes vásárlás lehetőségének kialakítása lesz a cél, az "UP style" márka bevezetése után egy webshopot tervezünk kialakítani, továbbá az üzlet feletti részen a tető részleges felújítása nem lesz halasztható.

A Közrendvédelmi Szálló üzemeltetése továbbra is feladatunk, jelentős felújítást nem tervezünk, tervezési számainkat a korábbi költségekre alapozzuk. A szálló kihasználtságát a lehetőségekhez képest igyekszünk maximalizálni a természetes fluktuáció figyelembevételével. Amennyiben a BRFK többszöri felszólítás ellenére sem él a bérlőkijelölési jogával, egyéb bérlőkkel töltjük fel a létesítményt.

Az egyéb szolgáltató feladatok között adunk számot 2019-től a szennyvízhőmű üzemeltetésével kapcsolatos bevételekről és kiadásokról, amelyek az elmúlt év tapasztalatai alapján már tervezhetővé váltak. Az ingatlanüzemeltetési portfóliónk 2018-ban egy új létesítménnyel, profilunk ezáltal egy új tevékenységgel bővült.

A tulajdonos Önkormányzat a beruházás befejezését követően társaságunk üzemeltetésébe adta a Szent István téren létesült, megújuló energiaforrás (kommunális szennyvíz) felhasználásával működő Szennyvízhő telepet.

E létesítménnyel társaságunk hőszolgáltatást nyújt a tulajdonos Önkormányzat számára a Polgármesteri Hivatalnak és a Kormányhivatalnak az okmányirodai helyiségek tekintetében, valamint biztosítja az Új Vásárcsarnok és Kulturális Központ épületének ellátását.

A hőszolgáltatás ezen épületek fűtési- és hűtési hőigényét elégíti ki, továbbá a használati meleg víz előállításához szükséges energiát biztosítja a szennyvízhő hasznosításával, hőszivattyús rendszerrel.

E tekintetben bevételt jelent a Kormányhivatallal kötött külön megállapodás alapján az István út 15. épület fűtésének és hűtésének elszámolása, amely kompenzációkat csökkenti.

6.10. Jogi tevékenység

A jogi költségek (eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, igazságügyi szakértői díjak, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések vételára) kapcsán 2019-re a lakások tekintetében díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések vételárán felüli jogi költségekre – 9 millió forint kiadást tervezünk, a nemlakásokkal összefüggésben ugyanerre a kiadásra 4 millió forintot tervezünk. Így kissé a 2018. évi tényadatok, várható adatok fölé tervezzük a kiadásokat, miután 2019-ben már egész évben az UV Zrt. nevében indított fizetési meghagyásos és peres eljárások dominanciája fog érvényesülni, a nem peres eljárások még inkább előtérbe helyezésével, így csak nagyon szűk körben – kizárólag az önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódóan a társasházi közgyűlési határozatok érvénytelenségének ítéleti rögzítésére irányuló, továbbá a ráépítési és a kártérítési perekben - tudjuk kihasználni

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata teljes, személyes illetékmentességéből fakadó ingyenességet. Várható azonban, hogy az UV Zrt. az esetek döntő többségében – 80-90%-ban – képes lesz követeléseit gyorsabb, költségkímélőbb, a KKR által informatikailag magas szinten támogatott, nem peres eljárásokban érvényesíteni és csupán az esetek 10-20%-ában kell a fizetési meghagyásos eljárások perré alakulásával számolnia.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhő- szolgáltatási díjak vételára, mint kiadás kapcsán kis csökkenéssel számolunk.

A DHK Zrt-től 2019-ben faktorált követelések, valamint a korábbi években a DHK Zrt-től és a FŐTÁV Zrt-től faktorált ilyen követelések behajtásából származó bevételt kissé a 2018-as tényadatok, várható adatok alá tervezzük, figyelemmel arra, hogy egyrészt azon tendencia folytatódását várjuk, miszerint – a nemfizetőkkel szembeni hatékony és gyors fellépés, a fokozott ellenőrzés miatt – évről évre csökkennek a faktorálandó járulékos, távhő- szolgáltatási díj követelések, másrészt az elmúlt években a korábbi faktorálás eredményeképpen megszerzett követelések behajtására irányuló eljárások már vagy behajtással, vagy behajthatatlansággal, de nagyobb részt lezárultak.

Össességében pozitívként értékelhető, hogy a DHK Zrt-től és a FŐTÁV Zrt-től faktorált követelésekhez kapcsolódó kiadások és bevételek évről évre csekélyebb összegszerűségi kihatással vannak a tervekre, mivel - Társaságunk megelégedésére - sikerül az ezzel kapcsolatos tevékenység költségeit és ezáltal az UV Zrt. kockázati kitettségét alacsony szinten tartani.

A jogi bevételek (eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, igazságügyi szakértői díjak, kamarai jogtanácsosi munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhő- szolgáltatási díj követelések behajtásából befolyt összegek) kapcsán kis emelkedéssel számolunk a fentiekben írt, az Önkormányzat teljes személyes illetékmentességének érvényre juttatását nem engedő, nem peres eljárások irányába történő hangsúlyeltolódás miatt.

6.11. Szervezeti költségek

A szervezeti költségekkel az elmúlt évek költségstruktúrájában tervezünk 2019. évre is, a meglévő személyi állománnyal. Ahogy a bevezetőben kitértünk rá, a költségvetésben biztosított kompenzációigényünk 10%-os bértömeg növelést tartalmazott, amely összességében növeli a szervezeti költségeket a megelőző évhez képest. Hasonló költségszinttel tervezünk mind az anyagköltségek mind a szolgáltatások, és az egyéb ráfordítások terén.

A személyi jellegű ráfordítások változását befolyásolja még a cafeteria keretösszegének csökkenése.

7. Összegzés

A fentiekben részletesen ismertettük a 2019-es esztendőben elvégezni tervezett feladatainkat. Egyrészt folytatni szeretnénk azt a korábban elfogadott stratégiát, miszerint az ingatlanok hasznosítása kapcsán a magasabb hozzáadott értékekkel optimalizáljuk az árbevételünket. Másrészt jelentős odafigyelést és energiát fog lekötni, a 2018-ban befejezett és átadott Piac és Vásárcsarnok, valamint a Kulturális Rendezvényközpont első teljes évének zavartalan megszervezése.

2019-ben – ahogyan azt korábban is tettük – ismét közreműködünk az Önkormányzat által meghirdetésre kerülő társasházfelújítási pályázat lebonyolításában. Fő törekvésünk azonban a kiegyensúlyozott, biztonságos működés biztosítása lesz. Ennek feltételei a bemutatott piaci környezet, a rendelkezésre álló erőforrások és terveink alapján biztosítottak a 2019-es üzleti évre.

Budapest, 2019. március

Az UV Zrt. Igazgatósága nevében

Dr. Telek Zoltán sk.
elnök-vezérigazgató

UV ZRT. KOZZSZOLGALTATASI TERV 2019 - 2018. várható

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2018	Terv 2019	Várható 2018	Terv 2019	Várható 2018	Terv 2019	Várható 2018	Terv 2019
Bevételek	1 112 193	1 021 544	672 485	665 903	577 488	1 359 129	2 362 165	3 046 577
Árbevétel	1 047 879	1 063 729	880 085	914 289	189 202	780 223	2 117 165	2 758 241
Kompensáció mértéke	64 314	-42 185	-207 600	-248 386	388 286	578 906	245 000	288 335
Kiadások	1 051 983	1 021 544	656 088	665 903	654 094	1 359 129	2 362 165	3 046 577
Kezelési feladatok	394 687	404 874	194 018	203 309			588 705	608 183
Műszaki feladatok	163 916	187 000	69 256	120 000			233 172	307 000
Jogi feladatok	8 399	10 000	3 221	4 000			11 620	14 000
Üzemeltetési feladatok					591 123	1 145 181	591 123	1 145 181
Egyéb költségek és ráfordítások	136 220	127 981	96 680	87 883			232 900	215 864
Szervezeti költségek	348 760	291 689	292 914	250 711	62 971	213 948	704 645	756 348
Egyenleg	60 210	0	16 396	0	-76 606	0	0	0

	Várható 2018	Terv 2019
Tartalék nélküli kompensáció:	245 000	288 335
ebből működési célú:	37 265	56 335
ebből felhalmozási célú:	207 735	232 000
Tartalék nélküli kompensáció havi összege:	20 417	24 028
Kompensációs tartalékkeret:	24 500	28 834
ebből működési célú:	5 790	0
ebből felhalmozási célú:	17 585	28 834
Kompensációk összesen:	269 500	317 169
ebből működési célú:	43 055	56 335
ebből felhalmozási célú:	225 320	260 834

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel					Kiadás				
	Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés (%)		Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés (%)
Lakbér	628 547	649 872	659 719	103,39%	Kezelési feladatok	419 573	394 687	404 874	94,07%
szociális alapú	81 199	68 831	63 929	84,77%	közös ktg.	372 611	355 034	364 874	95,28%
költségalapú	345 462	357 716	364 025	103,55%	bérlőnek továbbszámlázott költségek	36 551	34 749	35 000	95,07%
piaci alapú	201 886	223 325	231 765	110,62%	Üres lakások fenntartási költsége	10 411	4 904	5 000	47,11%
Különszolgáltatási díj	257 890	256 949	260 704	99,64%	Műszaki feladatok	192 000	163 916	187 000	85,37%
szociális alapú	69 294	51 787	52 863	74,74%	karbantartás	60 000	51 312	50 000	85,52%
költségalapú	154 581	172 040	173 819	111,29%	felújítás	102 000	112 604	112 000	110,40%
piaci alapú	34 015	33 122	34 022	97,38%	bontás	30 000	0	25 000	
Egyéb díjak (viz-csatornadij, távhő, gáz)	71 542	83 439	86 206	116,63%	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10000	20 000	10 000	200,00%
szociális alapú	15 473	20 623	21 207	133,29%					
költségalapú	51 769	57 098	59 162	110,29%					
piaci alapú	4 300	5 717	5 837	132,96%					
Egyéb bevételek	58 000	57 619	57 100	99,34%	Egyéb kiadások	122 698	117 119	120 481	95,45%
Díjak illetékek	8 000	17 659	18 000	220,74%	eljárási díjak illetékek	8 000	8 399	10 000	104,99%
DHK, Főtáv	6 000	9 656	9 000	160,94%	DHK, Főtáv	3 000	2 693	2 500	89,76%
Ingatlanértékesítés Kamat	13 000	14 625	14 600	112,50%	Vagyonkataszter	770	770	770	100,00%
Ingatlanértékesítés tőke	31 000	15 678	15 500	50,57%	Egyéb ráfordítások, adók	86 384	83 889	86 384	97,11%
					lakás ÁFA (le nem vonható áfa)	11 530	12 367	11 530	107,26%
					lízingelt lakás kamat	7 217	4 955	5 000	68,66%
					lízingelt lakások árfolyam vesztesége	5 797	4 046	4 297	69,79%
					marketing költség		0	0	
					Ingatlanok értékcsökkenése	7500	7 500	7 500	100,00%
ÖSSZESEN	1 015 979	1 047 879	1 063 729	103,14%	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	751 771	703 223	729 855	93,54%
					Szervezet arányos közvetett költsége	328 622	348 760	291 689	
Kompensáció mértéke	64 314	64 314	-42 185	100,00%					

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft) ezer Ft

Bevétel					Kiadás				
	Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés (%)		Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés (%)
Önkormányzati tulajdonú helységek	514 722	488 443	510 035	94,89%	Kezelési feladatok	229 839	194 018	203 309	84,41%
bérelti díj	437 132	420 148	439 024	96,11%	Közös költség	149 804	133 520	138 309	89,13%
közös költség	58 454	56 107	58 164	95,98%	bérlőnek továbbszámlázott költségek	49 800	34 049	37 000	68,37%
egyéb bevétel	19 136	12 189	12 847	63,69%	üres helyiségek fenntartási költsége	13 860	9 448	10 000	68,17%
					diszponibilis helyiségek elszámolása	16 375	17 000	18 000	103,82%
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	393 143	383 475	395 254	97,54%	Műszaki feladatok	98 000	89 468	120 000	91,29%
bérelti díj	328 398	325 270	334 689	99,05%	karbantartás	40 000	22 837	25 000	57,09%
közös költség	40 589	38 941	40 492	95,94%	felújítás	58 000	66 631	95 000	114,88%
egyéb	24 156	19 265	20 073	79,75%	bontás	0	0	0	
					Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10000	20 000	10 000	200,00%
Egyéb bevételek	11 000	8 166	9 000	74,24%	Egyéb Kiadások	69 807	73 393	75 383	105,14%
Díjak illetékek	10 000	7 166	8 000	71,66%	eljárési díjak, illetékek	3 000	3 221	4 000	107,36%
DHK, Főtáv	1 000	1 000	1 000	100,00%	Főtáv , kiadás	2 000	1 679	1 000	83,97%
					Vagyonkataszter	600	600	600	100,00%
					egyéb ráfordítások (adók)	62 633	65 212	67 633	104,12%
					lízingelt nem lakás ÁFA	630	1 374	630	218,10%
					lízingelt nem lakás kamat	880	723	880	82,16%
					lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	64	584	640	912,50%
					marketing költség		0	0	
					Ingatlanok értékcsökkenése	6500	6 508	6 500	100,12%
Helyiség értékesítések	0	0	0	0	Helyiség vásárlások		0	0	
Bevételek összesen	918 865	880 085	914 289	95,78%	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	414 146	383 387	415 192	92,57%
Kompensáció mértéke	-207 600	-207 600	-248 386	100,00%	Szervezet arányos közvetett költsége	297 120	292 914	250 711	98,58%

Ingatlan- és épületüzemeltetés

(ezer Ft)

Tárgy	Bevétel				Kiadás			
	Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés	Terv 2018	Várható 2018	Terv 2019	Teljesülés
Egészségügyi intézmények	43 812	-	15 600	0,00%	74 098	68 129	71 068	91,94%
Szakorvosi rendelőintézet	32 125	-	1 600	0,00%	42 602	39 725	40 405	93,25%
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	11 687	-	14 000	0,00%	31 496	28 403	30 662	90,18%
Egészségügyi intézmények felújítása	0	-	0	-	-	0	-	-
Sportlétesítmények	71 530	57 318	56 530	80,13%	43 127	65 393	46 535	151,63%
Halassy Olivér Sportcentrum	5 500	-	-	0,00%	0	8 265	0	-
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	3 000	-	-	0,00%	0	470	0	-
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	7 500	-	-	0,00%	0	2 676	0	-
Csónakház	500	509	500	101,80%	698	496	858	71,06%
Halassy Olivér Városi Uszoda	55 030	56 809	56 000	103,23%	42 429	44 986	45 677	106,03%
Sportlétesítmények felújítása	0	-	0	-	0	8500	0	-
Rekreációs létesítmények	104 100	102 000	104 500	97,98%	101 165	97 309	91 942	96,19%
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	10 000	10 000	8 600	100,00%	10 000	2 490	8 600	24,90%
Balatonszepezdi üdülő	2 500	-	2 400	0,00%	5 800	2 417	2 494	41,67%
Parádfürdői üdülő	600	-	1500	0,00%	7 365	1 680	2 848	22,81%
Tarzan park	91 000	92 000	92 000	101,10%	78 000	70 723	78 000	90,67%
Rekreációs létesítmények felújítása	0	0	0	-	-	20 000	-	-
Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata	0	0	16220	-	192 035	192 700	229 669	100,35%
Polgármesteri Hivatal takarítás	0	0	0	-	36 798	37 000	50 302	100,55%
Polgármesteri Hivatal őrzése, portaszolgálata	0	0	0	-	29 801	30 000	18 783	100,67%
Létesítmények (SZTK, orvosi rendelők, GI) takarítása	0	0	9412	-	43 138	43 000	57 180	99,68%
Létesítmények őrzése, portaszolgálata	0	0	6808	-	75 578	76 000	100 657	100,56%
Térfigyelő rendszer működtetése, Riasztó karbantartás	0	0	0	-	6 720	6 700	2 746	99,70%
Egyéb szolgáltató feladatok	37 500	29 884	587 373	5,09%	57 526	79 439	604 444	138,09%
Közrendvédelmi Szálló	6 500	7 075	7 000	108,84%	3 944	2 056	4 372	52,13%
Városházi Pince Klub	500	300	500	60,00%	3 156	2 626	2 238	83,20%
Piaci parkoló	15 000	10 109	12 000	67,39%	2 667	2 525	6 072	94,69%
Üzemeltetett gépkocsi flotta	-	-	-	-	35 000	35 000	35 000	100,00%
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	3 500	4 000	4 000	114,29%	2 059	5 232	4 000	254,10%
Óriás Plakátok	12 000	8 400	-	70,00%	10 700	9 200	-	-
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások	-	-	-	-	-	-	-	-
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	0	-	556 707	-	-	-	513 000	-
Szennyvízhő mű	-	-	7 166	-	-	22 800	39 762	-
Marketing költség	-	-	-	-	15 000	12 000	15 000	-
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei	-	-	-	-	80 210	76 154	86 524	94,94%
Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen	256 942	189 202	780 223	73,64%	563 159	591 123	1 145 181	104,97%
Szervezet arányos közvetett költsége	-	-	-	-	83 569	62 971	213 948	-
Kompensáció mértéke	388 286	388 286	578 906	-	-	-	-	-

Szervezeti költségek

(ezer Ft)

Megnevezés	2018 várható	Terv 2019
Anyagköltség	12 662	13 025
Irodaszer	3 062	3 130
Üzemanyag	4 802	4 900
Máshova nem sorolt	4 797	4 995
Igénybe vett szolgáltatások	74 689	81 544
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	10 320	13 598
Szakértői és ügyvédi díjak	18 783	20 760
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	45 585	47 186
Egyéb szolgáltatások	23 026	24 780
Bankköltség	20 497	21 000
Biztosítás	1 395	2 770
Egyéb máshova nem sorolt	1 134	1 010
Béreköltség	450 158	500 645
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	56 069	64 482
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	387 967	428 311
Megbízások, időszakos munkatársak	6 122	7 852
Személyi jellegű ráfordítások	69 068	57 974
Igazgatóság, felügyelő bizottság	21 108	21 108
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	7 031	6 320
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	37 429	27 046
Egyéb személyi juttatások	3 500	3 500
Bérfelvonások	104 512	116 390
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	10 707	13 541
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	82 373	91 594
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	2 346	2 180
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	9 086	9 074
Értékcsökkenés	33 355	35 000
Egyéb ráfordítások	25 060	26 500
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	20 000	21 000
Máshova nem sorolt	5 060	5 500
Összesen	792 528	855 858
Közzolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész	11 729	12 986
Közzolgáltatás szervezeti költsége	780 799	842 872

Ebből feladathoz közvetlenül köthető
Feladathoz közvetlenül nem köthető

76 154
704 645

86 524
756 348