

# **Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.**

## **2017. évi közszolgáltatási és üzleti terve**

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

2016-tal lezárul az Önkormányzat és az UV Zrt. között létrejött közszolgáltatási szerződés első 5 éves periódusa. A felek megállapították, hogy a szerződés beváltotta a vele szemben megfogalmazott elvárásokat. Hatékonyan és transzparens módon szabályozta az Önkormányzat és a Vagyonkezelő gazdálkodási kapcsolatát, egyben biztosította az átlátható közpénzfelhasználást.

Ezen eredményes működés következtében döntött úgy Újpest Önkormányzatának vezetése, hogy a következő 10 évre a jelenlegi szerződésen alapuló, új Közszolgáltatási Szerződést kötését javasolja a Képviselő-testületnek az UV Zrt.-vel. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján került sor a szerződés finomhangolására, mely – reményeink szerint – még jobban fogja segíteni az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködését, feladatellátását.

A 2017-es esztendő terveivel kapcsolatban röviden azt mondhatnánk, hogy folytatni kívánjuk azt a munkát, amit az elmúlt években megkezdtünk. Így kitüntetett figyelmet kell fordítanunk a városrész legjelentősebb beruházására, az Újpesti Piac és Vásárcsarnok, Újpesti Kulturális Központ befejezésére. Ennek várható átadási időpontja 2017 vége – 2018 eleje.

2017-re áll fel és kezdi meg teljes körű működését a 2016-ban megkezdett integrált informatikai rendszer, mely a Vállalat teljes működési vertikumát átfogóan kezeli és támogatja. Ennek eredménye nagyban fogja segíteni a működés hatékonyságát, s egyben biztosítani fogja a Városháza naprakész információkkal történő ellátását.

2016-ban mind a Tarzan park, mind a Halassy Uszoda fennállásának legjobb eredményét érte el. Cél, hogy 2017-ben ezt megismételjük, lehetőség szerint meghaladjuk azt.

2017-ben átadásra kerül a Kunhalom utcai orvosi rendelőt felváltó új háziorvosi rendelő. Ezzel lezárul az újpesti háziorvosi rendelők teljes megújulása. Ezt egészíti ki a már korábban felújított Görgey úti Szakorvosi Rendelőintézet. Az egészségügyi alapellátás ilyen mérvű koncentrált fejlesztése egyedülállóan mondható Budapest területén. Ezen jelentős beruházásnak igen pozitív a fogadtatása mind a gyógyítók, mind a betegek részéről.

Szintén fontos eredmény, hogy a korszerűsítésnek hála az üzemeltetési költségek is jelentősen csökkentek mind az alapellátás, mind a járóbeteg ellátás területén.

2016-ban megkezdtuk, 2017-ben folytatnunk kell az ún. piaci lakások bérleti díjának valorizálását. Célunk, hogy közelítsük az általunk alkalmazott bérleti díjakat a privát szférában megállapított díjakhoz. (2016-ban az átlagos bérleti díj növekedés közel 20% volt.) Ezen tevékenység eredménye is jelentősen hozzájárult – a nem lakás ágazat mellett – az alaptevékenység eredményességéhez. Büszkék vagyunk rá, hogy az elmúlt években sikerült a Társaságot pozitív eredménnyel működtetni.

A szociális lakások és az ún. költségelví lakások azonban továbbra is veszteségesen működtethetők. A veszteségek jelentősen mérséklődtek a 2011-es lakbér korrekció eredményeként, azonban az elmúlt 3 év – nemzetgazdasági szinten kedvező – alacsony inflációja nem tette lehetővé a további érdemi korrekciót. Ez a körülmény gyengíti a 2011-es döntés kedvező hatását.

2013-ra elértük, hogy a lakás – nem lakás ágazatok egyenlege pozitív lett. Ez akkor kifejezetten jó eredménynek számított. A következő időszak stratégiai céljaként fogalmaztuk meg, hogy a lakáságazat egésze (szociális, költségelví, piaci) önfenntartóvá váljék. Azaz a lakások üzemeltetése ne igényeljen kompenzációt a nem lakások hasznosításának eredményéből. Ez – megítélésünk szerint – példátlan előrelépés lenne a Társaság történetében. A cél elérése esetén jelentős források lennének felszabadíthatóak, melyeket akár fejlesztésekre, akár az Önkormányzattól a Közszolgáltatási Tervben igényelt kompenzáció kiváltására tudnánk fordítani.

Ennek elérése érdekében teszünk javaslatot a 2017. évre a szociális, valamint a költségelví lakások lakbérének differenciált módosítására. Javaslatunk szerint az összkomfortos költségelví lakások bérleti díjának teljes egészében fedeznie kell a lakás üzemeltetésének összes költségét. Az „alatta” lévő lakások esetében (költség elví komfortos, -félkomfortos stb., szociális összes) a korrekció mértékét úgy kell meghatározni, hogy ezen lakások összességének a vesztesége nem haladhatja meg a piaci lakások eredményét. A részletes számításokat az egyetértő elvi döntés esetén tudjuk bemutatni. A programot természetesen ütemezetten is be lehet vezetni, lehetőséget adva a bérlőknek a felkészülésre.

Szükséges említést tenni egy másik kihívásról is. Mint fentebb említést tettünk arról, hogy szívós, kitartó munkánk eredményeként sikerült jelentősen javítani a Társaság gazdasági stabilitását úgy, hogy ezen közben jelentősen színesedett a portfólió összetétele. Ez részben annak is köszönhető, hogy az elmúlt fél évtizedben megújult a Vállalat HR politikája. A cég dolgozóinak átlag életkora 2010-hez képest mintegy 15%-kal csökkent. Ezzel egy időben emelkedett a felsőfokú végzettséggel

rendelkezők aránya, mely jelenleg eléri már az 50%-ot. Ez a körülmény is hozzájárult a teljesítmény növekedéséhez. Ugyanakkor szomorúan kell megtapasztalnunk, hogy a fiatal, tapasztalattal rendelkező, jól képzett munkavállalókból a piacon kezd hiány mutatkozni. Ez egyfajta keresleti versenyt generál, ami nyilván jó a munkavállalónak, ugyanakkor a munkáltatónak egyre nagyobb energiát kell mozgósítania a képzett munkaerő megtartására. Ezt az erőfeszítést gyengíti, hogy hivatalossá vált a 2017-re érvényes minimálbér, illetve bérminimum összege. Az emelkedés számottevő, mintegy 15%. Ez a döntés alapvetően kedvezőnek tekinthető a nemzetgazdaságra gyakorolt hatása miatt, ugyanakkor Vállalati szinten torzítja a meglévő bérstruktúrát. A 2016-os esztendőre jóváhagyott, átlagosan 10%-os béremelést leszámítva a Társaságnál 2008 óta nem volt átfogó bérrendezés. Ezen időszak alatt a minimálbér 84%-kal, 69.000 Ft-ról 127.500 Ft-ra emelkedett. Ez a körülmény komoly versenyhátrányt jelent a munkavállalók megtartása tekintetében, figyelembe véve, hogy mind a közsférában mind a versenyszféra jelentős területein a bérfelzárkóztatás megtörtént az elmúlt években. Annak érdekében, hogy az elmúlt évek eredményeinek elérésében aktívan részt vett munkavállalókat meg tudjuk tartani, egy átlagosan 18%-os bérrendezésre kerül sor. A bérrendezés valamennyi munkavállalóra kiterjed akképpen, hogy egy részét általános bércorrekcióra, egy részét differenciált, a teljesítményhez és képességekhez igazodó bércorrekcióra, míg egy része az aktuálisan kimagasló teljesítményt nyújtó munkavállalók jutalmazására fordítható. Ezzel az intézkedéssel megítélésünk szerint ismét versenyképessé válik az UV Zrt. a munkaerő piacon.

## **I. KÖLTSÉGEK**

### **I. 1. A lakások és nem lakások kezelésével, üzemeltetésével összefüggő költségek**

A közös költség tervezése az elmúlt évek gyakorlatának megfelelően a szeptemberi lekönnyelt adatok alapján történik, tekintettel arra, hogy a Társasházak évente egy alkalommal döntenek a közös költség mértékéről, ami a tavaszi hónapokban szokott megtörténni. (április, május) Ennek megfelelően 2017 első öt hónapjára az idei második félév költségeivel számolunk. 2017 június – december közötti időszakra 5%-os emelkedést prognosztizálunk az előzetes információk alapján. Nyilvánvalóan minden egyes Társasház esetében egyedi mérlegelés alapján kell eldöntenünk, hogy támogatjuk-e az esetleges közös költség emelést. Vannak társasházak, ahol mi magunk vagyunk az emelés kezdeményezői, és van, ahol határozottan elutasítjuk a közös képviselő emelésre tett javaslatát.

Általánosságban sajnálattal kell megállapítanunk, hogy igen nagy az aránya azoknak a Társasházaknak, melyek kifejezetten rossz anyagi helyzetben vannak. Nagy feszültséget jelent az a körülmény, hogy olykor a közös költség nem hogy a szükséges karbantartásokra nem nyújt fedezetet, hanem a nagy számú tartozók miatt, még az üzemeltetés is veszélybe kerül. Többször írtunk már róla, hogy vannak olyan Társasházak, ahol az UV Zrt. befizetései jelentik a működés egyetlen biztos támaszát.

Továbbra is konfliktus forrás, egyes Társasházak kreatív közös költség megállapítási gyakorlata, illetve próbálkozása. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a tényleges tulajdoni arányoktól és/vagy tényleges használatától eltérően igyekeznek meghatározni a terheket. Ez elsősorban a nem lakás célú helységek, illetve a garázsok esetében merül fel. Ennek megszüntetésére több alkalommal jogi eljárást kezdeményeztünk a Társasház ellen. Erre a jelenségre különösen oda kell figyelni a közgyűlési előterjesztések feldolgozásakor, mert tapasztalataink szerint ezt a számunkra kifejezetten hátrányos (erkölcstelen) gyakorlatot mind több Társasház igyekszik alkalmazni.

A közmű szolgáltatók – jogszabályi változásokra hivatkozva – jelentősen szigorították a bérlőváltáskor szükségessé váló névátírási eljárásukat. Az eddigi gyakorlattól eltérő – megítélésünk szerint indokolatlanul – bürokratikus akadályokat állítva az átírás útjába. Tulajdoni lapok csatolását, kapacitásbefogadó tulajdonosi nyilatkozat mellékelését is megkövetelik. Több alkalommal előfordult, hogy a Város és az UV Zrt. között meglévő Közszolgáltatási Szerződést sem fogadták el, mint jogalapot keletkeztető dokumentumot. 2017-ben minden egyes szolgáltatót fel kell keresnünk, hogy egy mindkét fél számára elfogadható gyakorlatot tudjunk kialakítani, különös tekintettel arra, hogy éves szinten több száz ilyen kontraktust kell megoldanunk a bérlőinkkel együtt.

Szólnunk kell néhány szót a Társasházak állapotáról is. Általánosságban meg kell állapítanunk, hogy a Társasházak műszaki, esztétikai állapota igen rossz képet mutat. Ez különösen igaz a kis albetét számú házakra, ahol egy esetleges felújítás messze meghaladja a tulajdonostársak anyagi teljesítő képességét. Meg kell állapítani, hogy ezen házak tulajdonosi korfája elöregedett. Jellemzően nyugdíjasok, illetve szociálisan elesett családok alkotják a tulajdonosi kört, akik saját erőből képtelenek arra, hogy a szükséges forrást rendelkezésre bocsássák a Társasház megfelelő karbantartásához, működtetéséhez. Tetézi a problémát, hogy az ilyen rendszertelenül vagy egyáltalán nem fizető tulajdonosok sajnos morálisan is aláássák a Társasházi közösséget, mert a korábban rendszeresen fizetők egy idő után már nem hajlandók vállalni az így megnövekedő terheket. A ház végül adósság spirálba kerül, és pénzügyileg összeomlik. Tekintettel arra, hogy jelenleg nincs olyan intézményes eljárás, mely az így működésképtelenné váló Társasházak konszolidációját képes lenne kezelni, maradnak az egyéni stratégiák. Ez Társaságunkat komoly dilemma elé állítja, mert egyfelől köt minket a Ltv. bérbeadóra vonatkozó felelősségi szakaszai, másfelől a közpénzek elköltésének szabályait sem sérthetjük. Egyes esetekben megoldásként kínálkozik, hogy több havi közös költség megelőlegezésével igyekszünk megoldani a krízist. Ezt akkor tudjuk felvállalni, ha látunk esélyt arra, hogy Társasház ésszerű időn belül képes a konszolidációra, és ezt egy cselekvési terv elfogadásával, közgyűlési határozatban rögzíti. Amennyiben a Társasház közös képviselőjének felelőssége is megállapítható a válság kialakulásában, úgy segítséget csak új képviselő megválasztása után nyújtunk. Ugyanakkor tényként kell rögzítenünk, hogy jól képzett, gyakorlattal rendelkező közös képviselő nem szívesen vállalja el az ilyen házak működtetését. Ez a „22-es csapdája” effektus.

A fentiekben leírtakból természetesen nem következik az, hogy mind a 600 Társasház ilyen helyzetben van, melyben tulajdoni hányaddal rendelkezünk. Számtalan jó példát tudnánk felsorolni, ahol jó színvonalon, a tulajdonosok felelősségteljes hozzáállása mellett, mindenki megelégedésére működik a Társasház. Még azt sem mondanánk, hogy ők vannak kisebbségben. Ugyanakkor szeretnénk volna érzékeltetni, hogy a Társasházak egy nem jelentéktelen részének műszaki avulása, tulajdonosi korfájának öregedése, szociális státuszának megrendülése komoly konfliktus forrása lehet a jövőben. Természetesen az UV Zrt. ahogy tette azt a múltba, úgy a jövőben is mindent el fog követni annak érdekében, hogy bérlőink számára biztosítsuk a méltó lakhatás feltételeit, a hatályos jogszabályok figyelembe vétele mellett.

## I. 2. Az ingatlanok műszaki költségei

2017-re mintegy 20%-kal szeretnénk növelni, az ingatlanok műszaki állapotának megóvására, illetve javítására fordítható források nagyságát.

Mint az előző fejezetben írtuk, a házak általános műszaki állapotának romlása miatt, egyre nagyobb figyelmet kell fordítani arra a statikai monitoring rendszer működtetésére, mely az épületek állapotából fakadóan problémát jelenthetnek a későbbiekben. Ezt az osztály dolgozói elsődlegesen szemrevételezéssel végzik. (falazat, földem, tető, kémények stb.) Amennyiben jelentősebb elváltozást tapasztalnak, úgy statikai szakvéleményt készíttetünk a szükséges beavatkozás meghatározása érdekében. Ezt a munkát a balesetveszélyes helyzetek elkerülése érdekében végezzük.

A 100%-os tulajdonban lévő épületeink állagának és rendeltetésszerű használhatósága végett az alábbi munkák elvégzését tartjuk nélkülözhetetlenek:

Közös területek (udvar, pince, közlekedők, stb.) elektromos hálózatának ellenőrzése, szükség szerinti felújítása.

Érintésvédelmi vizsgálat elvégzése, lejárt jegyzőkönyv esetén.

Gázhálózatok felülvizsgálata az egyre szigorodó jogszabályok alapján. (Gázművek rendkívül szigorúan ellenőrzi.)

Tetőfedések ellenőrzése. Szükség esetén hibás elemek javítása, cseréje.

Ereszcsatornák, lapos tetők, tetőösszefolyók tisztítása.

Épületet vagy a lakókat veszélyeztető növényzet karbantartása. (fák visszametszése, futó növényzet eltávolítása)

Szükség szerinti lomtalanítás a közös területekről.

Előreláthatólag 2017-ben 6 címen kerül sor a teljes víz-, illetve csatornahálózat cseréjére. E mellett meg kell oldanunk az egyes házakban még meglévő közös illemhelyek karbantartását, a használaton kívüli közös illemhelyek megszüntetését.

A helyi műemléki védelem alatt álló Duna sor 14. alatt található 100%-os Társasházunk nyílászáróinak cseréje tovább már nem igen halasztható. Ehhez pályázati forrást szeretnénk bevonni az önrész biztosítása mellett. Amennyiben pályázaton nem jutunk kiegészítő forráshoz, úgy saját erőből több ütemben kívánjuk megvalósítani a felújítást.

A Megyeri úti Társasház esetében a ház központi fűtését, meleg víz ellátását biztosító kazán részleges felújítását, - részleges cseréjét tervezzük.

A vegyes tulajdonú társasházakban, valamint a szolgáltatóházakban (Berda J. u. 48., Király u. 25-27., Pozsonyi u. 4.) található albetéteink rendeltetésszerű használata érdekében keretösszeget határolunk el: elavult fűtés, illetve rossz állapotú vagy korszerűtlen (nem megfelelően bélelt) kémények javítására, felújítására, a Gázművek által – műszaki okokból – a szolgáltatásból kizárt albetétek esetében a teljes gázhálózat, illetve a készülékek cseréjére, valamint gépészeti és elektromos alapvezetékek felújítására, cseréjére.

2017-ben 20 üres lakás teljes, illetve részleges felújítását szerepeltetjük terveinkben. A felújítandó lakások kiválasztásánál, a későbbi hasznosíthatóságot meghatározó szempontként vesszük figyelembe. Különös tekintettel a piaci igények változására.

Végül meg kell említenünk, hogy kapcsolódva a Város nagyszabású város rehabilitációs elképzeléseihez (EU-s pályázat), terveink között szerepel a Berda J. u. 4-6. sz. alatti ingatlanok teljes és az Attila u. 17. sz. alatt található ingatlan részleges elbontása.

### **I. 3. A Polgármesteri Hivatalnak végzett közvetlen szolgáltatások**

A Közszolgáltatási Szerződés keretében végezzük a hivatali épületek, így a Régi Városháza az Új Városháza, a Szociális Osztály, a Közterület Felügyelet, a Káposztásmegyeri Ügyfélszolgálat, takarítási feladatait. Új közbeszerzési eljárást kellett lefolytatnunk, melynek eredményeként sikerült olcsóbb vállalási árat elérni. Ha nem is óriási mértékben, de így is csökkenteni tudjuk a 2017-es ráfordításainkat.

Továbbra is gépkocsi üzemeltetési és flottakezelési szolgáltatást nyújtunk az Önkormányzat számára. 2016-ban megkezdtük és 2017-ben is folytatjuk a racionalizálási programot, melynek keretében a gazdaságosan már nem üzemeltethető gépkocsikat újakra cseréljük. Ezzel jelentősnek mondható költségmegtakarítást tudunk realizálni, tekintettel a lényegesen alacsonyabb szervizköltségekre.

Továbbra is Társaságunk üzemelteti az Újpest Brand építéséhez nélkülözhetetlen termékeket árusító Újpesti Márkaboltot. Az ott árusított termékek beszerzését az önkormányzattal történt egyeztetést követően végezzük el.

Ebben a fejezetben kell említenünk a marketing tevékenységünket, mely a HALO Uszoda, a TarzanTM Park, a Velencei Tábor, valamint a Szt. István téren található Városháza Pince Rendezvény Terem megismertetését, illetve népszerűsítését szolgálja. E tevékenységnek is

köszönhetően 2016-ban látványosan nőtt az első három intézményünk látogatottsága, s ami talán ennél is fontosabb, a jövedelmezősége.

2016-ban került feladataink közé, annak a 46 db óriásplakáthelynek üzemeltetése és hasznosítása, melyek Újpest forgalmas útvonalai mellett találhatóak. Ezek a plakáthelyek már az első évben kimutatható pénzügyi eredményt hoztak. 2017-ben ezt az eredményt szeretnénk meghaladni. Bár a tevékenység nyereséges, a táblák számának bővítését egyelőre nem tervezzük, tekintettel arra, hogy az Országgyűlésben felmerült a közterületi reklámfelületek telepítésének újra szabályozása. Célszerűnek tűnik ennek a jogszabálynak a „bevárása”.

## **I. 4. Létesítmények üzemeltetése**

### **Egészségügyi intézmények**

Amint arról a bevezetőben említést tettünk 2017-re fejeződik be az egészségügyi alapellátást befogadó rendelők átfogó rekonstrukciója. Valamint egy-két apróbb felújítást leszámítva, befejeződött a Görgey úti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása is. Mind két beruházás eredménye jól látható az üzemeltetési költségek csökkenésében, még úgy is, hogy a fejlesztés keretében pl. klimatizálva lettek a háziorvosi rendelők, amelyek így nyilván többlet energiát igényelnek, ugyanakkor hitünk szerint nagyban javítják a betegek és az ott dolgozók komfort érzetét. A teljesség igénye nélkül három példát hagyunk említésre az energia megtakarításra: Király utcai rendelő fűtési célú energia igénye 2013-ban: 703,2 GJ. 2015-ös igény: 644,4 GJ. Pozsonyi utca 19-23 . sz. alatti rendelő éves távfűtési díja 3.238.971 Ft-ról egy év alatt 2.828.903 Ft-ra csökkent. Az Erdősor utca 1. sz alatti rendelő esetében a gázenergia megtakarítása meghaladja a 40%-ot. (2015: 916.800 Ft. 2017 terv: 538.000 Ft. ) Ez a három kiragadott példa is jól mutatja, hogy a magasabb színvonalú ellátás mellett, jelentős (millió) megtakarítást tudunk elérni az energia szükséglet területén. És ekkor még nem beszéltünk a felújított épületek lényegesen alacsonyabb karbantartási igényéről.

2017-re tervezzük a személyszállítási költségek csökkentése érdekében (Szakorvosi Rendelő) a szelektív hulladék tárolók kihelyezését. Amennyiben a program sikeres lesz, a többi - általunk üzemeltetett - intézményben is tervezzük a bevezetését.

A Védőnői Szolgálat szakmai üzemeltetője részéről felmerült az igény, hogy a jövőben a takarítási feladatokat is az UV Zrt. lássa el, Újpest számos intézményéhez hasonlóan. A megállapodás előkészítése folyamatban van. Ugyan ez az igény merült fel a Mentálhigiénés Központ esetében is.



## **Sportlétesítmények**

Szándékaink szerint 2017-ben végleg lezárul a Halassy O. Sportközpont teljes körű üzemeltetésének átadása a Madárfészek Ökolívó Akadémia Alapítvány részére. A megállapodás előkészítése folyamatban van, így a 2017-es tervekben mindössze az épület közüzemi díjainak fedezetét terveztük, tekintettel arra, hogy a szolgáltatási szerződések egyelőre Társaságunk nevének vannak. A Tábor utcai, valamint a Szilágyi úti sportpályák üzemeltetését az Újpesti Torna Egylet szerződés keretében átvette, így 2017-re üzemeltetési költséggel már nem számolunk. Ugyan ez vonatkozik a Blaha Lujza utcai Sporttelepre is, melyet a Haladás SE üzemeltet.

A HALO Uszoda, és a Tarzan Park esetében a várható 2016-os tényadatok alapján terveztük meg a 2017-es üzemeltetési költségeket. Ez a tervezési metodika az elmúlt évben is pontosnak bizonyult, és tekintettel arra, hogy két új létesítményről beszélhetünk, meggyőződésünk szerint 2017-re is nagy biztonsággal tudjuk meghatározni a szükségleteket. 2017-ben kiemelt figyelmet kell szentelnünk, a két létesítmény újszerű állapotának a megőrzésére. Fontos itt megjegyezni, hogy miközben a kihasználtsága a két létesítménynem folyamatosan növekszik, ( a Tarzan Park rekordot döntött...) az üzemeltetési költségek nem nőnek ugyan olyan mértékben.

## **Rekreációs létesítmények**

A Katalinpusztai Ifjúsági Tábort 2016-ban külső üzemeltetésbe adtuk a Szabadúszó Sportsuli részére, mely sikeres vállalkozásnak bizonyult. És bár a szerződés 2016. december 31-én lejár, a magunk részéről úgy kalkulálunk, hogy az együttműködést folytatni fogjuk a 2017-es esztendőben is. Így üzemeltetési költséggel nem számolunk.

A Velencei Ifjúsági Táborban 2016-ban új szociális blokkot építettünk, melynek fenntartási költségeit figyelembe vettük a tervezésnél. 2017-ben nem tervezünk hasonló volumenű beruházást, ezért a ráfordítások is lényegesen alacsonyabbak lesznek.

A Parádi és a Szepezdi Üdülők a helyszínen foglalkoztatott munkatársak által karbantartott épületek, jelenleg beruházást nem tervezünk, de így is jól használható üdülőkről beszélhetünk, köszönhetően – többek között – két gondnokunknak.

## **Egyéb szolgáltató feladatok**

Az Újpesti Márkabolt és Kártyairoda lényegileg változatlan feltételekkel lett tervezve az idei évhez hasonlóan, tekintettel arra, hogy a működtetésben érdemi változás nem történt.

A Városháza alatt található Rendezvény Terem légkezelő berendezésének hűtőgép felújítását

tervezzük 2017-re. A 2016-os kihasználtság növekedését figyelembe véve, emelni kellett a 2017. évi üzemeltetési költségeket.

A Közrendvédelmi Szállón az intenzív igénybevétel jelei kezdenek megmutatkozni. A zuhanykabinok elhasználódása miatt azok cseréjét fokozatosan meg kell kezdenünk. Tervezzük továbbá, hogy szükséges pénzügyi forrás biztosítása esetén a pince szinten egy szárító és egy közösségi helységet alakítunk ki, melyre a Szálló bérlői részéről komoly igény mutatkozik. Ezzel a bővítéssel csökkenthető a zsúfoltság.

A Szt. István téri parkoló működése a téren zajló beruházás miatt 2016-ban teljesen átalakult, ez alapvetően befolyásolja az üzemeltetési költségeket. Pozitív eredményt hozott az új tarifa rendszer, mely így a költségek jelentős részét képes már fedezni, és egyúttal jobban tudja kiszolgálni a Piac, az építkezés és a téren található különböző kereskedelmi egységek igényét.

## **I.5. Jogi tevékenységünk**

2017-ben a jogi kiadások és bevételek az előző évnek megfelelő szinten maradásával számolunk, mivel sem az ügyfelek fizetési moráljában és ezzel összefüggésben az indítandó jogi eljárások számában, sem az irányadó jogi környezetben, így az egyes jogi eljárások költségvonzatában sem várható szignifikáns változás. Ez alól a bérlőkkel/használókkal szembeni távhő- szolgáltatási díj követelések és ehhez kapcsolódóan a DHK Zrt. részére teljesítendő kifizetések képezhetnek kivételt.

Miután 2017-ben már mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői/használói által felhalmozott, járulékos távhő- szolgáltatási díj hátralék kapcsán, amelynek megfizetéséért az Önkormányzat, illetve az UV Zrt. tulajdonosként, sortartó kezesként felel, keretmegállapodások alapján, ütemezetten zajlik a faktorálás és a követelések fogyasztókon való behajtása – a bevezetett KKR (Követelés Kezelő Rendszer) fokozott támogatásával - várható, hogy az egyes DHK Zrt.-nek 2017-ben fizetendő tételek összege csökken az eddigiekhez képest. E csökkenés irányába hat a 2015-ben bevezetett azon folyamat is, mely szerint a részletfizetési megállapodás DHK Zrt.-vel való megkötéséhez a bérlőknek/használóknak be kell, hogy szerezzék az UV Zrt. írásos hozzájárulását is. A zömében határozott időre szóló lakásbérleti és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek lejártakor, az UV Zrt. továbbra is elvárja bérlőktől, hogy a közüzemi szolgáltatóktól, így a FŐTÁV Zrt.-től és a DHK Zrt.-től is származó tartozásmentességi (nullás) igazolások bemutatását. Mind a tulajdonosok számára jelentős

kedvezményt nyújtó keretmegállapodások 2019-ig tartó időbeli hatálya, mind a részletfizetési megállapodások UV Zrt. írásos engedélyéhez kötése, mind a bérleti szerződésekben rögzített határozott idő lejártakori nullás igazolások bérlő általi bemutatásának kötelezettsége, mind az új szerződés megkötésének előfeltétele, mind a KKR rendszer megvásárolt, járulékos távhőszolgáltatási díjak behajtását informatikailag segítő támogatása, vélhetően tovább segítik a távhőszolgáltatási díjakat nem fizető bérlők/használok bérbeadónak okozott veszteségei alacsony szinten tartását és további csökkentését.

Az UV Zrt. ahogy az elmúlt években, úgy 2017-ben is - jogszerűen - kihasználja Újpest Önkormányzata teljes személyes illetékmentességében rejlő lehetőségeket, minimalizálva ezzel illetékfizetési kötelezettségeit.

## **I. 6. Szervezeti költségek**

A szervezeti költségeken belül a béreken és járulékokon túl számottevő változással nem számolunk. Az anyagköltségeket, a szolgáltatásokat és az egyéb ráfordításokat a 2016. évi teljesítéshez közeli szinten tervezzük, az egyéb igénybe vett szolgáltatások növekményét a 2016. évben üzembehelyezett borítékoló gép éves bérleti díja teszi ki. Ahogy a tevékenységek táblázataiban, úgy a szervezeti költségek között is külön mutatjuk ki a marketing kiadásokat, amelyek a 2017. év tekintetében az arculatváltás miatti, és a tervezett hírlevelek kapcsán felmerült költségeket tartalmazzák.

A menedzsment már évekkal ezelőtt célul tűzte ki az UV Zrt. eredményességének javítását. E tekintetben jelentős sikereket értünk el az elmúlt időszakban. A továbblépéshez azonban szükség van a társaság szervezeti kultúrájának megújítására. Ez azonban -sajnos- nem megy varázsütésre.

Egy erősebb szervezeti kultúra biztosítja az utat a társaság eredményességének javulásához, a teljesítmény emelkedéséhez, növelve a belső integrációt, és elősegítve a szervezet tagjainak a célokkal való azonosulását amellet, hogy elégedettségük javul.

E cél elérése érdekében számos intézkedést hoztunk az elmúlt években. A teljesség igénye nélkül: szakmai igazgatóságokba szerveztük a feladat irányítást, koordinációt, bevezettük a front office - back office rendszert, mely nagy mértékben javítja az az ügyfelek kiszolgálását, s elősegíti a hatékony szakmai munkavégzést, bevezetés alatt van az integrált informatikai rendszer, melyről korábban írtunk már. A szervezeti struktúra fejlesztése alapvetően a Társaság sikerességének szempontjából lényeges, de nem tekinthetünk el a munkavállalók érdekeitől sem, tekintettel arra,

hogy a munkatársak elhivatott közreműködése nélkül a fejlesztés kudarcra van kárthatva.

Sajnos nem nyugodhatunk meg, mivel a nemzetgazdasági szinten dinamikusan növekvő keresetek, a több szektort érintő általános béremelési hullám társaságunknál is érezteti elszívó hatását, főként a képzett, több éves gyakorlattal rendelkező munkatársak körében. A 2016. év során kilenc munkatársunk lépett ki a társaságtól. Többségük lényegesen magasabb bér reményében váltott munkahelyet. A fluktuáció jelentős fennakadásokat okozott az ingatlanhasznosítási, a jogi és pénzügyi területen egyaránt. A tapasztalt munkaerő kiesése, az új emberek betanítása nagy kihívást jelent a kollégáknak.

A fentebb említettekre való tekintettel - ahogyan a bevezetőben már említést tettünk róla – összesen 18%-os mértékű bértömeg emelésre kerül sor, amelyet a szervezeti költségek tervezett számai már tartalmaznak.

Példa nélküli esetként említhetjük, hogy az országos bérmegállapodás keretében meghatározott új minimálbér okán 6 fő munkavállaló esetében kell bérkorrekciót elvégezni.

A béremelésen túl vizsgálni fogjuk további motivációs lehetőségek számbavételét, a munkavállalói elégedettség felmérés eredményének tükrében.

## **II. BEVÉTELEK**

### **II.1. Ingatlanok bérbeadása**

#### **Lakások**

A piaci bérű lakások számának bővülése az elmúlt évek dinamikus növekedéséhez képest lassuló tendenciát mutat. Ez két okra vezethető vissza: Egyfelől a meglévő lakás állomány mennyisége konstans, illetve szerény csökkenést mutat. (Önkormányzati rendelet alapján történő értékesítések.) Ez azt jelenti, hogy a bővülés egyenes arányban szűkíti a szociális, illetve költség alapon kiutalható lakások számát. Itt nyilvánvalóan két legitim érdek ütközéséről lehet beszélni, melynek feloldása meghaladja a kompetenciánkat. A másik okként az egyre magasabb árszínvonalat kell említenünk, mely beszűkíti a lehetséges bérlők körét. Az is tény ugyanakkor, hogy mi magunk is szigorú előszűrőn (partner monitoring) választjuk ki a leendő partnereinket, mely kockázat elemzésnek arra kell választ adnia, hogy a leendő bérlő képes lesz e teljesíteni a szerződésben vállalt kötelezettségeit. Ugyan akkor nem hagyhatjuk figyelmen kívül azt a körülményt sem, hogy a piaci hasznosításba bevont lakóingatlanok műszaki állapota rossz, leromlott. Ez a tény, valamint a

korábbi évekhez képest megemelt kínálati ár már nem teszi olyan vonzóvá az egyre igényesebb vásárlói kör számára ezeket a felkínált lakásokat. Ennek az ellentmondásnak a feloldására tervezzük (lásd: Ingatlanok Műszaki Költsége fejezetben.) - a rendelkezésre álló kereteken belül - az arra érdemes „jobb udvarokba” levő lakások részleges és/vagy teljes felújítását, (20 db.) így téve eleget a megváltozott bérlői elvárásoknak.

2017-ben az eladott lakások bérleti díj kiesését a piaci lakások bérleti díjának emelése, számának bővülése kompenzálni fogja.

### **Nemlakások**

2017-ben is fő cél a kiadatlan helyiségek alacsony számának megtartása. E mellett azt is kiemelt célként fogalmaztuk meg, hogy a nem lakás bérleti díj növelésével ellensúlyoznunk kell a 2016-ban értékesített nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételének elvesztését. Mint ahogyan a tavalyi tervünkben is említést tettünk, fokozatosan csökken a bérleti szerződések futamideje. Ez a tendencia úgy 3-4 éve kezdődött, és várhatóan 2017-ben is folytatódni fog. Ez a jelenség egyszerre jelent lehetőséget és kockázatot is. Lehetőség, hogy a szerződések újratárgyalásakor (hosszabbítás) érvényesítsük a valós piaci helyzetet (kereslet - kínálat) tükröző bérleti díj elvárásunkat, másfelől kockázatot jelent a nagyszámú újrakötésben rejlő lemorzsolódási lehetőség, ami kedvezőtlenül befolyásolja az adott ingatlan éves jövedelem termelő képességét. Tapasztalataink alapján megállapítható, hogy a szerződés hosszabbítástól történő elállás 1-3 hónapos kiesést jelent a konkrét albetét esetében. Ezt a kényes egyensúlyt egyfelől folyamatos innovációval és az ügyfelek személyre szabott kiszolgálásával tudjuk elérni, másfelől, mind nagyobb hangsúlyt kell fektetnünk az általunk kezelt ingatlanok megújítására, műszaki tartalmának növelésére.

### **Létesítmények**

#### **Egészségügyi intézmények**

##### **Szakorvosi és háziiorvosi rendelő**

A Szakorvosi rendelő szabad területeinek hasznosítása évek óta stabil. Az árak a piacnak megfelelőek, jelentősebb emelésük a stabilitás elvesztésével járna. 2017 során kiemelt feladatnak tekintjük a 7. emelet szabad területeinek bérbeadását. A funkció meghatározását - természetesen – az Önkormányzat egyetértésével kell kialakítanunk. Ettől az intézkedéstől jelentős bérleti díj bevételre számíthatnánk. Ennek megfelelően a döntés további halogatását nem tartjuk indokoltnak. A háziiorvosi rendelők bevételei a továbbszámlázott közműdíjakból származnak.

## **Sportlétesítmények**

### Halassy Olivér Sportcentrum

Mint ahogy az üzemeltetés fejezetben említett tettünk róla, a Sportcentrum átkerül a Madárfészek Ökolívó Akadémia Alapítványhoz, így bevételt sem tervezünk vele kapcsolatban 2017-re.

### Tábor utcai sportpályák üzemeltetés

Bérbeadási lehetőségeink – az UTE kihasználatlan részidőiben – a kis és nagy műfüves focipályán, a régi füves focipályán és a kis salakpályán van. Az érdeklődés folyamatos, kialakult használói kör van, de a lehetőségek korlátozottak. Jelentősebb bevétel növekedésre nem lehet számítani.

### Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése

A sporttelepet az UTE üzemelteti, szabad bérbe adható kapacitásunk nincs.

### Csónakház

A csónakház használói köre évek óta stabil, a szinten tartás lehetséges nagyobb beruházások nélkül.

### Halassy Olivér Városi Uszoda

Az uszoda bevételi adatainak elemzéséből megállapítható, hogy a használói kör nagyjából újpesti. Különösen vonatkozik ez a diák/nyugdíjas 10 alkalmas bérlet kategóriára, ahol ötször magasabb az újpesti igénybevétel. Az egyszeri belépőjegyek között is 50%-kal magasabb az újpestiek aránya. A felnőtt egyszeri belépők közel 50-50 százalékban oszlanak meg az újpestiek, és a kedvezményre nem jogosultak között.

A fentiekből látszik, hogy jelentősebb bővülést a kerületen kívüli nyugdíjas/diák kategóriában lehetne elérni, feltehetően inkább a nyugdíjasok körében.

### Blaha sporttelep

A sporttelep hosszútávú bérleti konstrukcióban került hasznosításra. Bevételei a 2017. évben nem változnak.

### Nyár utcai tornaterem

A Nyár utcai tornaterem jelenlegi hasznosítási módját érdemes lenne újra gondolni. A helyiség egy szolgáltatóház jellegű földszintes épületben van, egészségügyi és önkormányzati kisebbségek által használt helyiségcsoportok mellett. Állandó kiadása esetén jelentősebb bevétel várható.

## **Rekreációs létesítmények**

### Velencei Ifjúsági Tábor

A táborban végzett beruházások, felújítások, és az újraindított közeli szabadstrand jó színvonala

érezte a hatását. Évről évre nagyobb bevételeket sikerül elérni. A rugalmas foglalási lehetőség, és a megfelelő étkezési szolgáltatás egyre több visszatérő vendéget eredményez. Ennek fényében 2017-re szerény bevételnövekedést foglaltunk meg tervünkben. Ezen eredményeknek természetesen örülünk, de ez sajnos nem jelenti azt, hogy összességében a Tábort eredménnyel lehetne üzemeltetni. Ezen veszteség kiváltására a tábor üzemeltetésére külső vállalkozóval kötöttünk szerződést.

### Katalinpusztai Ifjúsági Tábor

A tábort üzemeltetését a 2016-os esztendőben – bérleti díj ellenében – külső üzemeltetővel oldottuk meg, és a tapasztalatok alapján ezt folytatjuk 2017-ben is.

### Balatonszepezdi üdülő

Az üdülő forgalma évek óta kiegyensúlyozott, kihasználtsága jó. A bevételek összege az Önkormányzat által megszabott térítési díjaktól függ.

### Parádfürdői üdülő

A környék idegenforgalmi felértékelődése folyamatos. A parádi üdülő kihasználtsága is emelkedőben van, reményeink szerint ez 2017-ben is folytatódik. A nyújtott szezont kiszolgáló üdülői szolgáltatások bővítése ösztönzőleg hathat az igénybevételre.

### Tarzan park

A Park látogatottsága 2016-ban rekordot döntött. Az indulás évéhez képest a vendégek száma megháromszorozódott. Egészen pontosan 104.838 látogató vette igénybe a Park szolgáltatásait. Irányítószám alapján megállapítható, hogy fokozatosan növekszik a létesítmény vonzáskörzete. Újpest mellett a legtöbb vendég a III., a XIII., a XV., a XIV. kerületből, valamint Dunakesziről és Fótról érkezett. Természetesen Budapest más kerületeiből, továbbá más vidéki településekről, sőt külföldről is volt alkalmunk látogatókat fogadni.

Természetesen nem lehet más célunk 2017-re, mint a 2016-os esztendő látogatói létszámának meghaladása. Ez nem lesz egyszerű, hiszen már ebben az évben is számos alkalommal kellett kitenni a „megtelt” táblát. Azaz – bár látogató ott volt a kapunál – biztonsági okokból már nem léphettek be újabb vendégek, mert az ő kiszolgálásukat az eszközök kapacitásának végeessége már nem tette lehetővé.

### **Egyéb szolgáltató feladatok**

#### Közrendvédelmi Szálló

A szálló kihasználtsága a 2016-os év végére fokozatosan csökkent. A BRFK-nak küldött

felhívásban kértük, hogy az együttműködési megállapodásunk alapján vizsgálják meg, hogy az általunk kínált kapacitást képesek-e, illetve akarják-e felhasználni a jövőben. A válasz ismeretében kell döntést hoznunk a fel nem használt férőhelyek feltöltéséről. Terveink szerint – figyelembe véve az alapításkori szándékot – a szállás lehetőséget elérhetővé tennénk az Újpesten dolgozó közalkalmazottak, illetve köztisztviselők számára is. Így biztosítva az optimális kihasználtságot.

#### Piaci parkoló

A kibővített parkoló a környező építkezések miatt korlátozásokkal üzemel, azonban a kiszolgáló elektronikus rendszerek fejlesztése már az elmúlt évben is éreztette a hatását. 2017-re további bevételnövekedés várható, hiszen a férőhelyek száma is emelkedni fog, ahogy a kivitelező levonul a jelenleg a parkolóból elvett munkaterületről.

### **III. INTÉZMÉNYI ŐRZÉS, PORTASZOLGÁLAT ÉS TAKARÍTÁS**

2017-ben jelentős változás következett be az intézményi portaszolgálat, valamint az intézményi takarítás vonatkozásában, tekintettel arra, hogy 2017. január 1-vel a Magyar Állam teljes egészében átvette az Önkormányzattól a köznevelési intézmények működtetését. Az Önkormányzat és az állami feladat ellátásáért felelős KLIK megállapodott arról, hogy 2017-ben - más feladatok mellett - a portaszolgálatot és a takarítási feladatokat - térítés ellenében - az Önkormányzat továbbra is biztosítja.

A többi területen, így az objektum őrzés, pénz kísérés, rendezvény biztosítás, személy védelem (gyámügy) stb. 2017-re nem tervezünk jelentős változást.

### **IV. ÖSSZEZGÉS**

A fentiekben igyekeztünk betekintést nyújtani 2017-es terveinkbe és egyben megfogalmaztuk azokat a célokat, melyek teljesülése szükséges a továbblépéshez.

A 2017-es esztendő zavartalan feladatellátásához, Társaságunknak **375.000 eFt** kompenzációra van szüksége. A támogatás allokációját a mellékelt táblázatokban mutatjuk be részletesen.

Budapest, 2017. március 23.

Az Igazgatóság nevében:



dr. Telek Zoltán  
elnök-vezérigazgató



UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zrt.  
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.  
Cégjegyzékszám: 01-10-042083  
Adószám: 10804001-4-41  
Csoportos adószám: 17781695-5-41  
1.



UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2017 - 2016. várható

(ezer Ft)

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2016	Terv 2017	Várható 2016	Terv 2017	Várható 2016	Terv 2017	Várható 2016	Terv 2017
<b>Bevételek</b>	<b>992 178</b>	<b>997 919</b>	<b>656 436</b>	<b>635 666</b>	<b>877 730</b>	<b>616 529</b>	<b>2 526 344</b>	<b>2 250 114</b>
Árbevétel	855 497	839 897	811 332	803 741	227 697	232 228	1 894 525	1 875 866
Kompensáció mértéke	136 681	158 022	-154 896	-168 075	650 034	384 301	631 819	374 248
<b>Kiadások</b>	<b>941 765</b>	<b>997 919</b>	<b>602 306</b>	<b>635 666</b>	<b>840 839</b>	<b>616 529</b>	<b>2 384 910</b>	<b>2 250 114</b>
Kezelési feladatok	369 281	381 316	165 124	164 502			534 405	545 819
Műszaki feladatok	121 490	150 445	68 139	84 850			189 628	235 295
Jogi feladatok	12 000	12 000	6 000	6 000			18 000	18 000
Üzemeltetési feladatok					763 409	531 497	763 409	531 497
Egyéb költségek és ráfordítások	148 078	146 622	87 145	86 018			235 223	232 640
Szervezeti költségek	290 917	307 535	275 898	294 296	77 430	85 032	644 244	686 863
<b>Egyenleg</b>	<b>50 412</b>	<b>0</b>	<b>54 131</b>	<b>0</b>	<b>36 891</b>	<b>0</b>	<b>141 434</b>	<b>0</b>

	Várható 2016	Terv 2017
<b>Tartalék nélküli kompenzáció:</b>	<b>631 819</b>	<b>375 000</b>
ebből működési célú:	509 751	217 000
ebből felhalmozási célú:	122 068	158 000
Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:	<b>52 652</b>	<b>31 250</b>
<b>Kompensációs tartalékkeret:</b>	<b>63 181</b>	<b>37 500</b>
ebből működési célú:	16 644	0
ebből felhalmozási célú:	46 537	37 500
<b>Kompensációk összesen:</b>	<b>694 999</b>	<b>412 500</b>
ebből működési célú:	526 395	217 000
ebből felhalmozási célú:	168 605	195 500

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2016	Terv 2017		Várható 2016	Terv 2017
<b>Lakbér</b>	<b>544 033</b>	<b>553 328</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>369 281</b>	<b>381 316</b>
szociális alapú	217 562	212 191	közös ktg.	355 678	367 805
költségalapú	175 252	177 765	bérlőnek továbbszámlázott költségek	11 401	10 560
piaci alapú	151 219	163 372	Üres lakások fenntartási költsége	2 202	2 951
<b>Különszolgáltatási díj</b>	<b>183 401</b>	<b>176 239</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>121 490</b>	<b>150 445</b>
szociális alapú	98 715	93 223	karbantartás	44 542	52 445
költségalapú	54 127	53 796	felújítás	76 948	98 000
piaci alapú	30 558	29 220	bontás	0	0
<b>Egyéb díjak ( víz-csatornadíj, távhő, gáz )</b>	<b>50 008</b>	<b>45 830</b>	<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
szociális alapú	21 484	18 247			
költségalapú	24 784	25 265			
piaci alapú	3 741	2 318			
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>78 055</b>	<b>64 500</b>	<b>Egyéb kiadások</b>	<b>139 574</b>	<b>138 622</b>
Díjak illetékek	11 500	11 500	eljárási díjak illetékek	12 000	12 000
DHK, Főtáv	19 245	6 000	DHK, Főtáv	9 316	10 000
Ingatlanértékesítés Kamat	14 068	16 000	Vagyonkataszter	730	730
Ingatlanértékesítés tőke	33 242	31 000	Egyéb ráfordítások, adók	78 872	77 727
			lakás ÁFA	21 790	20 953
			lízingelt lakás kamat	8 634	8 780
			lízingelt lakások árfolyam vesztesége	8 232	8 372
			marketing költség		60
			<b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>	<b>10 504</b>	<b>10 000</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>855 497</b>	<b>839 897</b>	<b>KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>650 849</b>	<b>690 384</b>
			<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>	<b>290 917</b>	<b>307 535</b>
<b>Kompensáció mértéke</b>	<b>136 681</b>	<b>158 022</b>			

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2016	Terv 2017		Várható 2016	Terv 2017
<b>Önkormányzati tulajdonú helyiségek</b>	<b>454 470</b>	<b>474 948</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>165 124</b>	<b>164 502</b>
bérelti díj	388 326	401 890	Közös költség	138 026	136 000
közös költség	55 416	59 935	bérlőnek továbbszámlázott költségek	18 645	18 700
egyéb bevétel	10 729	13 123	üres helyiségek fenntartási költsége	4 289	5 552
			diszponibilis helyiségek elszámolása	4 164	4 250
<b>UV Zrt. tulajdonú helyiségek</b>	<b>351 005</b>	<b>322 493</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>68 139</b>	<b>84 850</b>
bérelti díj	301 589	275 732	karbantartás	23 019	24 850
közös költség	38 181	37 828	felújítás	45 120	60 000
egyéb	11 234	8 933	bontás	0	0
			<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>5 857</b>	<b>6 300</b>	<b>Egyéb Kiadások</b>	<b>76 637</b>	<b>75 518</b>
Díjak illetékek	5 600	6 000	eljárási díjak, illetékek	6 000	6 000
DHK, Főtáv	257	300	Főtáv, kiadás	200	1 000
			Vagyonkataszter	470	470
			egyéb ráfordítások (adók)	67 396	64 893
			lízingelt nem lakás ÁFA	660	671
			lízingelt nem lakás kamat	975	992
			lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	936	952
			marketing költség		540
			<b>Ingtatlanok értékcsökkenése</b>	<b>6 508</b>	<b>6 500</b>
<b>Helyiség értékesítések</b>	<b>0</b>		<b>Helyiség vásárlások</b>		
<b>Bevételek összesen</b>	<b>811 332</b>	<b>803 741</b>	<b>KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>326 408</b>	<b>341 370</b>
			Szervezet arányos közvetett költsége	275 898	294 296
<b>Kompensáció mértéke</b>	<b>-154 896</b>	<b>-168 075</b>			

**Ingatlan- és épületüzemeltetés**

(ezer Ft)

Tárgy	Bevétel		Kiadás	
	Várható 2016	Terv 2017	Várható 2016	Terv 2017
<b>Egészségügyi Intézmények</b>	<b>42 635</b>	<b>45 484</b>	<b>86 410</b>	<b>101 237</b>
Szakorvosi rendelőintézet	28 224	30 000	57 298	65 235
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	14 412	15 484	29 112	36 002
Egészségügyi intézmények felújítása			-	-
<b>Sportlétesítmények</b>	<b>63 516</b>	<b>61 544</b>	<b>91 599</b>	<b>49 343</b>
Halassy Olivér Sportcentrum	1 921	-	12 566	8 396
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	3 140	3 000	3 736	-
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	1 470	-	34 190	-
Csónakház	542	500	787	698
Halassy Olivér Városi Uszoda	54 789	55 000	40 320	40 249
Blaha 9-13 sporttelep	1 544	1 544	-	-
Nyár utcai tornaterem	110	1 500	-	-
Sportlétesítmények felújítása			-	-
<b>Rekreációs létesítmények</b>	<b>109 638</b>	<b>110 200</b>	<b>78 409</b>	<b>85 844</b>
Velencei Ifjúsági Tábor	15 860	16 000	7 055	7 994
Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	852	1 000	450	560
Balatonszepezdi üdülő	1 652	1 600	2 362	2 832
Parádfürdői üdülő	591	600	2 447	2 412
Tarzan park	90 684	91 000	66 097	72 046
Rekreációs létesítmények felújítása			-	-
<b>Intézmények takarítása és portaszolgálata</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>387 191</b>	<b>157 951</b>
Polgármesteri Hivatal takarítás	-	-	15 869	30 619
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat	-	-	21 364	29 327
Létesítmények takarítása	-	-	213 584	7 950
Létesítmények őrzés, portaszolgálat	-	-	134 206	84 606
Térfigyelő rendszer működtetése	-	-	2 168	5 449
<b>Egyéb szolgáltató feladatok</b>	<b>11 906</b>	<b>15 000</b>	<b>45 963</b>	<b>47 403</b>
Közrendvédelmi Szálló	5 875	6 500	1 976	2 794
Városházi Pince Klub	-	-	1 147	3 156
Piaci parkoló	3 431	4 500	2 277	3 468
Üzemeltetett gépkocsi flotta	-	-	38 814	36 226
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	-	-	1 750	1 759
Óriás Plakátok	2 600	4 000	-	-
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások			-	-
<b>Marketing költség</b>			<b>11 000</b>	<b>12 800</b>
<b>Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei</b>			<b>62 836</b>	<b>76 919</b>
<b>Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen</b>	<b>227 697</b>	<b>232 228</b>	<b>763 409</b>	<b>531 497</b>

<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>			<b>77 430</b>	<b>85 032</b>
---	--	--	---------------	---------------

<b>Kompensáció mértéke</b>	<b>650 034</b>	<b>384 301</b>
----------------------------	----------------	----------------

Szervezeti költségek

(ezer Ft)

Megnevezés	2016 várható	Terv 2017
<b>Anyagköltség</b>	<b>12 256</b>	<b>12 668</b>
Irodaszer	2 964	2 960
Üzemanyag	4 157	4 290
Máshova nem sorolt	5 134	5 418
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>63 816</b>	<b>70 955</b>
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	19 588	16 380
Szakértői és ügyvédi díjak	10 084	14 040
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	34 145	40 535
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>21 277</b>	<b>22 566</b>
Bankköltség	17 121	18 000
Biztosítás	3 164	3 640
Egyéb máshova nem sorolt	993	926
Marketing költség	-	500
<b>Béreköltség</b>	<b>371 062</b>	<b>419 940</b>
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	44 491	51 440
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	318 490	360 500
Megbízások, időszakos munkatársak	8 081	8 000
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>68 233</b>	<b>65 758</b>
Igazgatóság, felügyelő bizottság	19 380	20 820
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	4 255	8 400
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	40 748	32 438
Egyéb személyi juttatások	3 850	4 100
<b>Bérfeladások</b>	<b>121 751</b>	<b>115 287</b>
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	11 953	12 860
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	98 100	90 125
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	2 137	4 219
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	9 561	8 083
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>23 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>31 100</b>	<b>34 000</b>
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	21 600	21 500
Máshova nem sorolt	9 500	12 500
<b>Összesen</b>	<b>712 495</b>	<b>775 174</b>
Közszolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész	5 415	11 391
<b>Közszolgáltatás szervezeti költsége</b>	<b>707 080</b>	<b>763 782</b>

Ebből feladathoz közvetlenül köthető  
Feladathoz közvetlenül nem köthető

62 836      76 919  
644 244      686 863