



**2020. évi
közszolgáltatási és üzleti terv**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2004. (X.07.) számú, „A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól”, a 39/2011. (XII.19.) számú, „Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről”, a 40/2011. (XII. 19.) számú, „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről”, továbbá a 48/2012. (XI. 30.) „Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról szóló és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról” szóló rendeletei és a „Közszolgáltatási szerződés” szabályozzák a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (rövid néven: UV Zrt., a továbbiakban: UV Zrt.) ingatlan hasznosítási feladatait.

Az UV Zrt. a tulajdonában, illetve önkormányzati tulajdon esetén a haszonkölcsönbe kapott összesen 2382 db lakás, 1847 db üzlethelyiség vagy egyéb nem lakás céljára szolgáló ingatlan (pl. gépjármű beálló, garázs), 123 db egyéb ingatlan, rendelők, egészségügyi intézmény, üdülők, szabadidő parkok, uszoda, piac- és rendezvényközpont, közrendvédelmi szálló lakásai stb., azaz összesen 2382 db lakás, és 1970 db egyéb ingatlan hasznosítását látja el.

Az UV Zrt. által kezelt eszközvagyon a 2018. évre vonatkozóan közzétett beszámoló adatai szerint közel 30 milliárd forint volt (29.215.296 e Ft).

Az UV Zrt., mint ahogy az köztudomású, 1993. évben alakult, stabil szakember állománnyal kezeli az ingatlanvagyonot, szükség esetén napi szinten közreműködve Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának dolgozóival.

Az UV Zrt. az ingatlanvagyon kezelése során a tulajdonos által meghatározott hosszú- illetve rövid távú, gazdasági, üzleti, szociális célok mentén jár el.

Az UV Zrt. működésére Budapest ingatlan piaci helyzete is bizonyos mértékig befolyással bírhat. Az MNB 2019 novemberi lakáspiaci jelentése alapján jelenleg Budapesten a lakóingatlanok túlértékelttségének kockázatára figyelemmel kell lenni. A jövedelemre vetített bérleti díj tekintetében Budapest a 6. legdrágább főváros az EU-ban. Újpest ugyan Budapest egyik peremkerülete, azonban jó tömegközlekedési adottságai miatt (metró) a bérleti díjak nem sokban maradnak el a belvárosi bérleti díjaktól a lakáspiacon.

Társaságunk 2020. évi működését jelentősen befolyásolja a járványügyi állapotok miatt kihirdetett veszélyhelyzet időtartama, annak következményei, és ennek kapcsán hozott központi kormányzati intézkedések kihatása.

Az UV Zrt. előzetes 2020. évi terv számai változtak, mivel a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2020. évi összevont költségvetéséről és végrehajtás szabályairól szóló 7/2020. (II.28.) számú rendelet 18. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a takarékoság, elővigyázatosság és a gondoskodó gazdálkodás elvét figyelembe véve a Polgármester az előirányzatok között átcsoportosítást hajtott végre. Ennek nyomán az eredetileg megcélzott 615.897 eFt kompenzáció összegéből 10 %, és

további 10%, a közszolgáltatási szerződés alapján számított kompenzációs tartalékkeret, azaz összesen 123.180 eFt elhatárolásra került, amely összeg csak rendkívüli esetben, eseti elbírálással, előzetes polgármesteri engedéllyel használható fel. Az előzőekben összefoglalt korrekciókkal Társaságunk 2020. évi jogos kompenzáció igénye 554.307 eFt-ra, míg a tartalékkeret 0 Ft-ra változott. E változásokat a terv mellékletét képező táblázatokban is átvezettük.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő testületének, az új koronavírus-járvány okozta helyi gazdasági és társadalmi hatások enyhítését célzó intézkedésekről szóló 10/2020. (IV.01.) számú rendelete alapján az Önkormányzat 50 mFt-os bérleti díj támogatási alapot hozott létre. Társaságunknak, a rendelet hatálya alá tartozó bérlemények kapcsán elengedett, vagy mérsékelt bérleti díj összegek bevétel kiesést nem fognak okozni, mivel azokat a támogatási alapból az Önkormányzat megtéríti az UV Zrt. részére.

A járványügyi helyzet miatt egyedi intézkedésként 2020. március hónapban bezártuk a Halassy Uszodát, a Tarzan Parkot, a Szilas Aktív Parkot, és az Újpesti Márkaboltot.

E létesítményekben a kieső bevételeink a 100 MFt-ot is meghaladhatják, amennyiben a veszélyhelyzet ez év augusztus 31-ig meghosszabbításra kerül.

Bezárt továbbá a KRK, illetve a piac és vásárcsarnok nyitvatartási időtartama bérlői kezdeményezésre szűkítésre került.

1. Stratégiai céljaink

1.1.Hosszú távú céljaink (5 éven túli)

Az UV Zrt. stabil, gazdaságos működtetése a 21. századnak megfelelő szervezeti felépítés keretében, Újpest gazdasági érdekeinek megfelelően.

1.2.Középtávú céljaink (1-5 év időszak)

- Az ingatlanállomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése (koncentráció, portfólió tisztítása).
- Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése stb.).
- Szolgáltatások színvonalának növelése (informatikai, iktatási rendszer fejlesztése).
- Görgy Szolgáltatóház beruházás kezelése.

1.3. Rövid távú céljaink

- Piaci lakások fajlagos bérleti díjának növelésével (1550 Ft/m²/hó) a megfelelő műszaki színvonal biztosítása.
- Szerződésállomány felülvizsgálata, gazdaságossági ésszerűsítés.
- Megfelelően szakképzett humán erőforrás folyamatos biztosítása.
- Marketing tevékenység saját hatáskörben való megoldása.
- Hosszabb távon hasznosíthatatlan, illetve az évek óta veszteségesen hasznosított ingatlanok értékesítése (portfóliótisztítás).

- Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfólióba tartozó ingatlanok tekintetében.
- Tarzan Park és Szilas Aktív Park üzemeltetése saját állománnyal.
- Gépjárműbeszerzés, flottakezelés, takarítási-, karbantartási szolgáltatások, őrző-védő-, valamint portaszolgálati feladatokra vonatkozó közbeszerzések lefolytatása, majd ezeket követően új szerződéskötések.

Társaságunk stratégiai céljainak felülvizsgálata indokolt a járványügyi helyzet alakulásának, a veszélyhelyzet időtartamának függvényében.

2. Erőforrásaink ismertetése

2.1. Humán erőforrás

Az UV Zrt.-nél 2020 februárjában 97 fő munkavállaló dolgozik munkaszerződés keretében, amelyből 4 fő passzív állományban (gyed, csed) van, 11 fő nyugdíjasként látja el munkáját. A Halassy Olivér Városi Uszoda működését munkavállalói állományunkból 13 fő látja el.

Iskolai végzettség alapján a munkavállalók megoszlása:

- | | |
|--|-----|
| - diplomás: | 39% |
| - szakképzett (felső vagy középfokú, érettségi): | 51% |
| - szakképesített (érettségi nélküli): | 10% |

2019. évben 15 fő munkavállaló munkaviszonya megszűnt, a megfelelő szakember létszám biztosítása megtörtént. Ettől függetlenül a cég szakmai tevékenysége folyamatosan biztosított. Az UV Zrt.-nél is érzékelhető azonban az egész országra jellemző szakképzett munkaerő hiánya.

A munkavállalók átlagos jövedelme (2020. január): bruttó 354.961 Ft/hó/fő. A KSH 2019. 10. havi gyorstájékoztató adatai szerint Magyarországon a bruttó átlagkereset 360.400 Ft volt. 2020. évben a további munkaerő elvándorlás megakadályozása érdekében bérfejlesztést tartunk szükségesnek. A bérfejlesztés során továbbá a 2020. évre vonatkozó jogszabályban meghatározott minimálbér (bruttó 161.000 Ft) és garantált bérminimum (bruttó 210.600 Ft) összegére is figyelemmel kell lennünk.

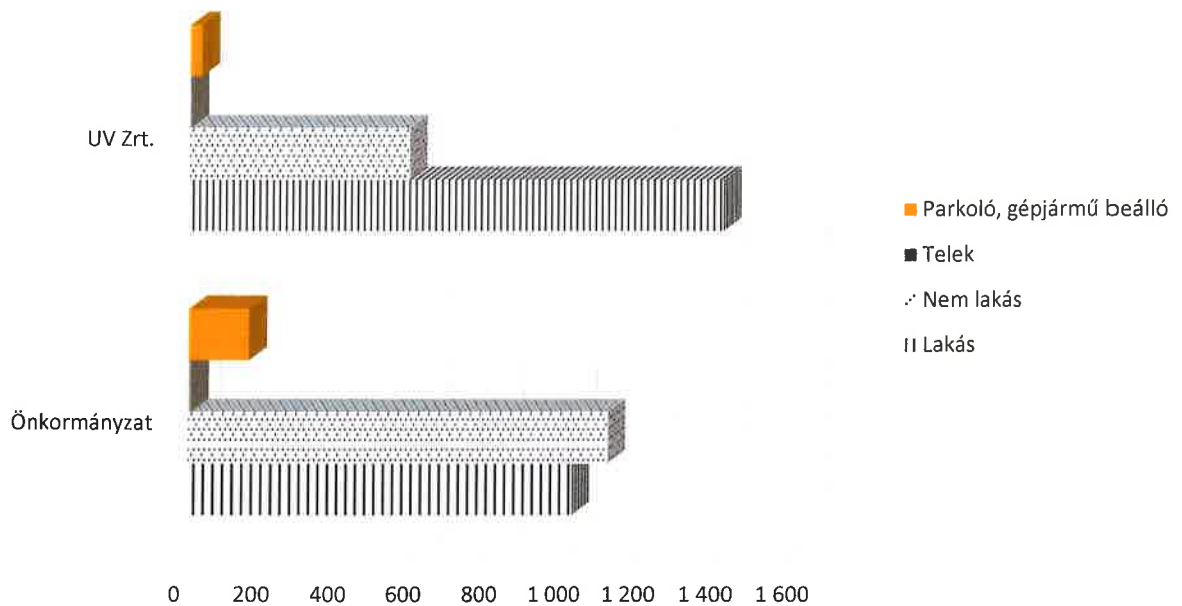
A humán erőforrás szakmai színvonalának fejlesztése érdekében a munkavállalók szakmai továbbképzéseit támogatjuk és elősegítjük.

2.2. Ingatlanállomány hasznosítás

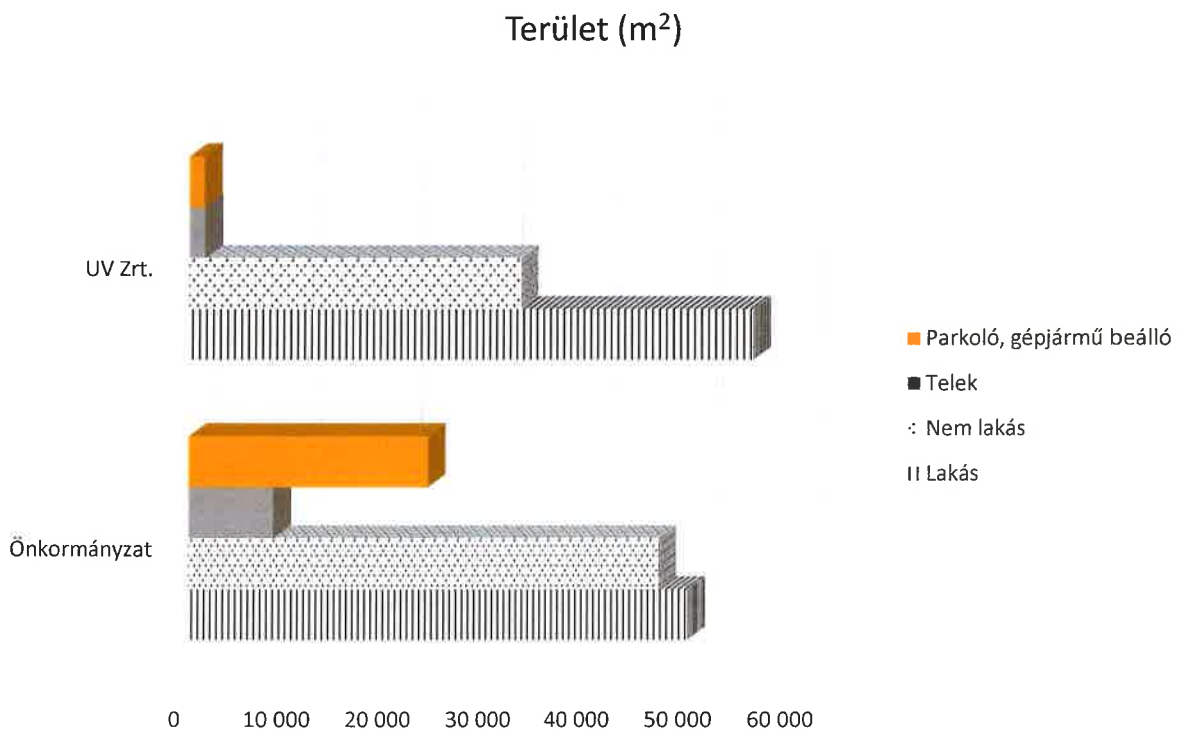
Az UV Zrt. portfóliójába tartozó ingatlanok tulajdoni megoszlását a következő táblázatok részletezik:

Az ingatlanállomány összetétele (2019. év):

Albetétek száma

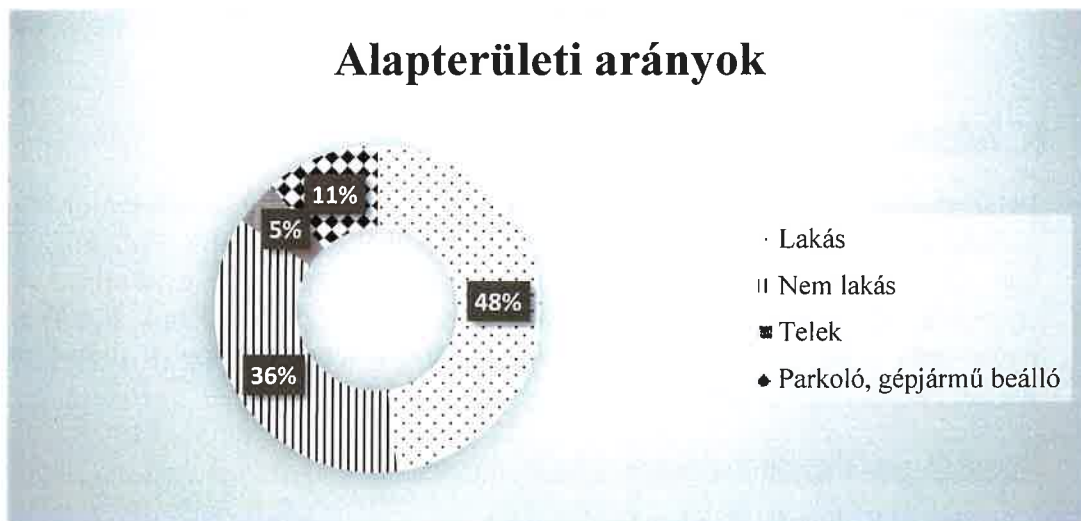
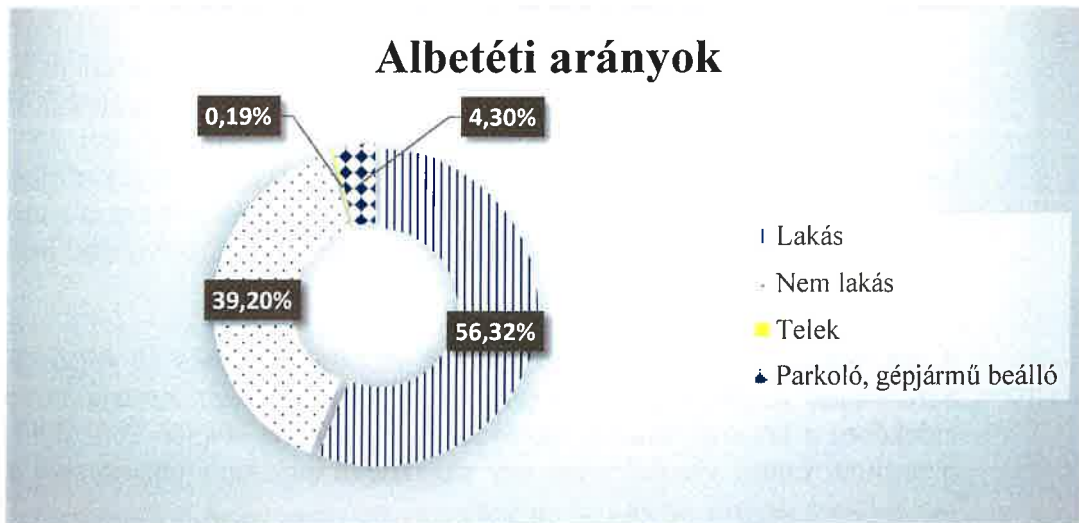


Az ingatlanok területre vonatkozó tulajdonosi összetétele:



Az alábbi ábrákon szemléltetjük az ingatlanok rendeltetése szerinti megoszlását

albetétek száma és alapterületek nagysága alapján:



2.3. Pénzügyi erőforrásaink

Társaságunk 2020. évi tervének megvalósításához szükséges pénzügyi erőforrások a havi bevételek beáramlása mellett a kompenzáció biztosításával rendelkezésre fognak állni, az UV Zrt. pénzügyi helyzete várhatóan stabil lesz.

Az UV Zrt. Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződése alapján támogatási program keretében végleges jelleggel kapja meg a terv táblázatban jelölt 554.307 eFt vissza nem térítendő kompenzációt tevékenysége fenntartására, havonta 1/12-ed arányban.

A rendkívüli járványügyi helyzet miatt a költségvetési rendelet 6. sz. mellékletébe történő átcsoportosítást követően 123.180 eFt összeg áll rendelkezésre a Társaság részére, mint céltartalék, amely rendkívüli esetben, eseti elbírálással, előzetes polgármesteri engedéllyel használható fel.

Amennyiben bármely oknál fogva az UV Zrt. 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 kölcsönt terhelő mintegy évi 25 M Ft-os kamatköltséget az éves terv tartalmazza. Az adósságszolgálat tőketörlesztésének éves 277,8 M Ft-os összegére szükséges az anyagi fedezet biztosítása a terven felül az Önkormányzat tulajdonosi pótbefizetésével az UV Zrt. likviditási helyzetének fenntartása érdekében.

A tulajdonos Önkormányzat Társaságunk részére a 2019-es év végén likviditási helyzetének rendezése, a közszolgáltatási kötelezettsége zavartalan teljesítése érdekében a közszolgáltatási szerződés 9.12.3. pontja alapján 200 M Ft előleget biztosított. Ennek visszafizetése egy nagyértékű ingatlan értékesítésből származó bevételből a tárgyév során biztosítható.

A közszolgáltatási szerződéses konstrukció hatálya alatt ez idáig ésszerű nyereség jogcímen az UV Zrt. nem számolt el bevételt a tulajdonos Önkormányzattal szemben.

3. Költségterv részletes ismertetése és indokolása

Feladatkörünkbe tartozik a tulajdonosi jogok gyakorlása a tulajdonformától függetlenül, a tulajdonosi érdekek hatékony képviselése a társasházakban, illetve a közműszolgáltatók, hatóságok és más partnerekkel szemben. A tulajdonosi jogok gyakorlása során más specifikációt igényel a lakás, illetve üzlethelyiség jellegű ingatlanok *kezelése*, mint az egyéb más jellegű ingatlanok, mint pl. szakorvosi rendelők, sport-, illetve rekreációs létesítmények *üzemeltetése*.

Speciális rendeltetésű üzemeltetett ingatlanjaink:

- Piac és Kulturális Rendezvényközpont
- 2 db Ifjúsági tábor (Velence, Katalinpuszta)
- 2 db rekreációs üdülő (Balatonszepezd, Parád)
- Közrendvédelmi szálló (Újpest)
- Tarzan Park (Újpest)
- Halassy Olivér Városi Uszoda (Újpest)
- Újpest Kártyairoda és márkabolt (Újpest)
- Szent István tér parkoló (Újpest)
- Szilas Aktív Park (Újpest)
- Csónakház (Újpest)
- Szennyvízhő-hőközpont (Újpest)
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet és háziorvosi rendelők

3.1.Lakás- és nem lakás állomány helyzete, társasházkezelés

A társasházkezeléssel kapcsolatos feladatokat jelenleg 6 fő társasházkezelő látja el. Társasházkezelő munkatársaink jellemzően közgazdasági közép- vagy felsőfokú végzettséggel, továbbá társasházkezelői OKJ-s képesítéssel rendelkeznek.

Társasházkezelő feladataink két részre oszthatóak, egyrészt a 100%-ban

tulajdonunkban álló, társasházként működő ingatlanokra, és azon ingatlanokra, amelyekben csupán albetéteink vannak, a társasházkezelői/közös képviselői feladatokat a tulajdonosi közösség által megválasztott személyek látják el.

A lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokkal kapcsolatos műszaki problémák kezelésére 7 fős, műszaki végzettségű állomány áll rendelkezésre, további 5 fő bérleményellenőr (két műszakos munkarendben). A 2019. évben bérleményellenőreink a 39/2011. évi (XII.19.) Önk. rend. 18. pont (1) bek szerint 4047 ellenőrzést kezdeményeztek, amelyből 2470 ellenőrzés került sikeresen lefolytatásra az előzetes kiértékelés ellenére. Rendkívüli ellenőrzés 22 történt, a birtokbavételek száma 284 volt, birtokba adás 354 esetben történt. További 97 esetben történt helyszíni intézkedés (címentellenőrzés, végrehajtás során közreműködés stb.).

Az önkormányzati lakások lakbérének meghatározására az 1993. évi LXXVIII. tv. 34. § (1) bek. az irányadó (szociális, költségalapú vagy piaci) helyi önkormányzati rendelettel. 2019. évben is több szociális bérlő átsorolásra került költségalapú kategóriába, amely értelemszerűen a szociális alapú lakbér bevétel csökkenését eredményezte, és a költségalapú lakbér növekedését. Ez a tendencia a bevételeink tervezésénél figyelembevételre került a 2020. évre vonatkozóan.

A lakásállomány bérleti díj szerinti megoszlása:

- szociális alapú 15%
- költségalapú 69%
- piaci alapú 14%
- „Fecskeház” 2%

A fajlagos bérleti díjak az alábbiak szerint alakultak a bérbeadott lakóingatlanok esetén (2019. 12. 31-i adat):

Komfortfokozat	Szociális helyzet alapján bérbeadott		Költségelven bérbeadott		Piaci alapon bérbeadott		Egyéb (Fecske-ház)		Összes db	Átlagos Ft/m ²		
	LAKÁS											
	db	átlagos Ft/m ²	db	átlagos Ft/m ²	db	átlagos Ft/m ²	db	átlagos Ft/m ²				
Összkomfortos	77	421	806	524	117	1509	39	136	1039	607		
Komfortos	132	350	391	446	173	1517	-	-	696	694		
Félkomfortos	25	119	51	213	4	1550	-	-	80	250		
Komfort nélküli	79	80	207	142	8	1238	-	-	294	155		
Szükség lakás	9	59	18	106	3	876	-	-	30	169		
Összesen	322	275	1473	434	305	1501	39	136	2139	557		

Az ingatlan egyéni adottságaitól és az aktuális piaci viszonyoktól is függ a konkrét piaci bérleti díj meghatározása (pl. felújított, ingatlan elhelyezkedése stb.). A 2020. évben a piaci alapon kiadott ingatlanok bérleti szerződéseinek a megújítása során a piaci alapú bérleti díj bevétel növelése célunk, figyelemmel a terület ingatlanpiaci tendenciáira is.

A bérleti díjak megemlése közel 400 ingatlant érinthet. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. üzlethelyiségek, garázsok) esetében pályázat során tudjuk a piac diktálta szabályok szerint megállapítani a bérleti díjakat. Az üzlethelyiségek kiadása során jellemzően hosszabb távra (3-5 év) kerülnek

megkötésre a szerződések, ezért csak a határozott idejű szerződések lejártát követően kerülhet sor új szerződéskötés esetén bérleti díj nagyobb mértékű megemelésére (kivéve KSH éves korrekció).

A lakásállomány bérbeadása során a lakásokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlőnek átadni. E körben a bérbeadó, azaz az UV Zrt. köteles gondoskodni az épületek karbantartásáról, központi berendezéseink állandó üzemképes állapotáról.

Albetéteink 659 társasházban találhatóak meg, amelyből 148 panel. A panel társasházakból 7 db 50 évnél régebbi építésű.

A panel épületekben található albetéteink esetében kisebbségi tulajdonosok vagyunk, a társasházak döntéseibe érdemi befolyással nem rendelkezünk. A panelek felújítása a területben folyamatosan zajlik. A társasházi közgyűlések során jogszerűen meghatározott, felújításokkal kapcsolatos célbefizetéseket tulajdoni arányunk alapján kell teljesítenünk. (Jogszályellenes közgyűlési határozatokkal szemben természetesen a rendelkezésünkre álló jogi eszközök igénybevitelével fellépünk.)

A nem panel építésű ingatlanok jellemzően nem távfűtések, hanem egyedi fűtéssel rendelkeznek.

A lakás ingatlanjaink kor szerinti megoszlását az alábbi ábra szemlélteti:

Lakóépületek kor szerinti megoszlása



= 0-50 éves + 50-99 éves ▨ 100 éves és idősebb

Mint az előbbi ábrán is látható, ingatlanállományok jelentős százaléka 50 évnél régebbi, így ezen ingatlanok fűtési rendszerei is igen elavultak. Az 50 évesnél fiatalabb házak 65 %-a panel. (A panel ingatlanokban a távfűtési rendszer miatt nincs kéményseprő-ipari ellenőrzés.) A 2015. évi CCXI. tv. a kéményseprő-ipari tevékenységet újra szabályozta. A szabályozás alapján hatósági eljárás keretében kerül sor ellenőrzésre és hiányosságok megállapítása esetén kötelezésre. A jogszabály hatályba lépését követően megnöttek kötelezettségeink a kémények bélelésével, illetve felújításával kapcsolatban a nem panel építésű ingatlanok esetén.

Tapasztalataink, illetve a 2019. év során ellenőrzésre került ingatlanok alapján a 2020-as év jelentős költségeit a gépészeti részleges és teljes felújítások, illetve a kéményügyek fogják kitenni.

Továbbá a 100 %-ban az UV Zrt. tulajdonában álló házak udvari nyomó és

szennyvíz vezetékai elavultak, kiváltásuk szükséges. Tulajdonképpen a megépülésük óta még nem kerültek felújításra a társasházak gépészeti alapvezetékei, amelyek kora minimum 50 év. Így folyamatosan kerülnek cserére az udvari csövek. Felújításuk sorrendjét az határozza meg, hogy éppen hol jelentkezik többszöri dugulás, hol van csötörés, vízfolyás. Így minden évben kb. 5-8 társasház udvari nyomó és szennyvízvezeték kiváltása szükséges. Ezek költsége társasházanként több millió forintos nagyságrendet képviselhet.

A FŐKÉTÜSZ, illetve a Fővárosi Katasztrófavédelem átszervezése óta megszorodtak a kémények bélelésének ill. felújításainak problémái. A Katasztrófavédelem felszólítása során már nem elég a hiba kijavítása, hanem kéményseprő-ipari szakvélemény beszerzése szükséges. Ebben az esetben jelentkezik az a probléma, hogy a jelenleg érvényben lévő műszaki előírások szerint már gravitációs elven működő készüléket nem lehet újonnan bélelt kéménybe bekötni. Csak kondenzációs készülék köthető be kéménybe, amely során ennek megfelelő bélés kerül behúzásra a kéménybe. Azonban kondenzációs készülék csak központi fűtőkészülékeknél van. Mivel a lakások gázkészülék állománya jellemzően elavult, (több mint 20 éves készülékek vannak, amelyek már alkatrész hiányában gyakran nem javíthatóak), így a meglévő kéményes konvektorokra, vízmelegítőkre, falifűtőkre a bélelés nem megoldás, ezért a meglévő fűtési rendszerek teljes kiváltása szükséges. Ezért minden kéménybélelési problémánál helyszíni felmérés szükséges, továbbá az adott ingatlan adottságainak megfelelően egyedileg kell megállapítani, hogy mi lehet a legköltséghatékonyabb megoldás.

Költséghatékony megoldási lehetőségek:

- parapet készülékek beszerelését előirányozni, ha az OTÉK előírások engedik,
- áttérni elektromos fűtésre (infra panel),
- részleges kiváltása a kéménynek a fürdőszobában (villanybojler, vonalsugárzó beszerelése),
- vagy kéménybélelés az új technológiának megfelelően, ami együtt jár a készülékcserevel is (kombi kazánoknál).

Ezen költségek sorrendje és nagyságrendje nem tervezhető, mivel függ a hatósági ellenőrzés időpontjától, megállapításaitól. A költségek albetétenként 600 e Ft-tól 1.300 e Ft-ig terjedhetnek.

A fontossági sorrendet a katasztrófavédelmi hatóság felszólítása jelenti, amikor már a kémény használatát megtiltják, amely évente kb. 20 esetben megtörténik a közelmúlt tapasztalatai alapján.

A lakók által beadott méltányossági kérelmek főbb csoportjai:

- meglévő parapet gázkonvektoruk meghibásodása vagy
- gázbevezetési kérelem.

A legelterjedtebb fűtőkészülék bérleményeinknél a parapet gázkonvektor, amelyek szintén elavultak, több mint 20 évesek. Ezek cseréje kb. nettó 270 e Ft költséget jelent lakásonként.

A gázbevezetési kérelmek főbb okai:

- A meglévő vegyes tüzelésű kályhával már nem tudnak fűteni a bérlők

(betegség, öregség miatt), továbbá a többi helyiségük fűtetlen marad, ezért ma már nem korszerű ez a fűtési megoldás. Problémát jelent még a tüzipa tárolása is.

- A meglévő elektromos fűtési megoldásoknál, az áram költséget nem tudják fizetni a lakók.

A gázbevezetési kérelmek elbírálása mindig egyedi felmérést igényel kollégáink által.

Fogyasztói gázvezetékek tömörtelensége a menetes kötéseknél:

Itt azonnali beavatkozás, vezetékcseré szükséges az életveszély miatt. Sajnos a régi technológiából adódóan a menetes kötéseknél a kócs kiszárad, gázszivárgás jelentkezhet bármikor. Ezek javítási költsége átlagosan lakásonként kb. nettó 550 e Ft.

A gázkészülékek elavultak, nem javíthatóak. Ha bármelyik bérlőnél elromlik új kondenzációs kombi kazánra és kéménybélelésre van szükség, amelynek költsége lakásonként 1, 2 M Ft (pl. Budapest, IV. kerület, Fóti út 65. szám alatti társasház).

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

Továbbra is tervezzük éves szinten 10-15 lakás teljes felújítását. Ezek a megüresedésekkel azonos tempóban haladva kerülnek kiválasztásra, az elhelyezkedésük és az állapotuk függvényében.

2020. év során az elmúlt évek gyakorlatát folytatva 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 100 éves 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 tekintetében ún. „kulcsrakész” állapotig. Így elkerülhető lesz, hogy a takart részekben a vezetékek vegyes korúak maradjanak és a későbbiek során e miatt költséges hibajavítási feladatok merüljenek föl.

A bérlők által végzett felújítások esetén sokszor találkozunk nem szakszerű kivitelezéssel költségkímélés miatt, valamint szabálytalanságokkal mind az elektromos hálózaton, mind a gázellátás rendszerén.

A városkép szempontjából nem elhanyagolható továbbá, hogy a központi területeken álló, évek (évtizedek) óta felújítás nélküli épületek utcai, és lehetőség szerint udvari homlokzatainak, tetőinek felújítási munkái sem halaszthatóak. Példaként tekinthető az István út 31. szám alatti társasház. Ezen munkálatok a városkép egységességét és rendezettségét hivatottak elősegíteni.

Habitat Alapítvány lakásfelújításai:

A lakásfelújítások során a megállapodásunk értelmében a veszélyforrást rejtő gáz és elektromos vezetékek miatt az UV Zrt. megbízásából a vállalkozó a gázfűtés és a villanszerelés kialakítását szereli. Az esetek többségében parapet konvektoros fűtés kialakítására kerül sor, amelyek költsége lakásonként várhatóan 1,5- 2 M Ft.

Újpest levegő minőségére a korszerűtlen fűtési rendszerek felújítása is hatással lenne, ezzel csökkentve a kerületet is érintő energiaszegénységet, azonban a fűtési korszerűsítés átfogó kezelése a megfelelő anyagi erőforrások biztosítása mellett tulajdonosi döntés kompetenciájába tartozik annak volumene miatt, továbbá hosszú távú stratégiai tervezést igényelne. Nagyobb léptékű felújítási munkálatok (házak teljes körű felújítása) esetén biztosítani szükséges cserelakásokat a lakók átmeneti (de hosszabb távú) elhelyezésére.

3.1.1. A 100 %-ban tulajdonban álló társasházak

Az UV Zrt. 100%-os tulajdonában 91 társasház van, amelyekben összesen 1179 albetét (lakás és üzlethelyiség) található.

Munkatársaink feladata a társasházak teljes körű ügyintézése a könyvelési feladatoktól a karbantartási munkák koordinálásáig, továbbá panaszbejelentések kezelése, ezen feladatok teljes körű levelezése (hibabejelentések kezelése, kivizsgálása, lakói panaszok kivizsgálása, közművekkel kapcsolattartás, esetleges reklamációk lefolytatása, takarítók, gondnokok munkájának ellenőrzése szükség szerint, bérlők befizetési kötelezettségeinek rögzítése, pénzügyi helyzet, likviditás folyamatos figyelése, átutalások rögzítése, pénzügyi műveletek könyvelése). Munkánk során a 2003. évi CXXXIII. tv. (Társasházi tv.) mentén járunk el.

Mint ahogy azt korábban is írtuk, a társasházi albetétek bérbeadása az Önkormányzat rendelete alapján szociális, költségalapú, illetőleg piaci alapon történhet. Az üzemeltetés során a bérlőket egyenlő eljárásról illeti meg, amelyre maximálisan törekszünk.

Bérlőink részére – igény szerint – a szükséges információkat megadjuk a közös költségek, különszolgáltatási díjak összegéről, annak meghatározásáról.

A Berda József u. 2-4-6. szám alatti lakóház 2019. évben lebontásra került. A lebontott, illetve bontás alatt álló ingatlanok helyére új, korszerű lakóházak építését tervezte az Önkormányzat.

Viszonylag új építésű, mintegy 240 lakást magába foglaló épületegyüttes a Megyeri út 201-203-205. szám alatti ingatlan. Az épület fűtése és melegvíz ellátása épület központi kazánokkal került kialakításra. Ezen ingatlanok folyamatos karbantartása szükséges a gépészetet illetően (felvonók, gépészeti csövek cseréje, kazánok felújítása, folyamatos karbantartás). A lapostetős épület tetőszerkezetén 2019. évben részleges javítások történtek, amelyet 2020. évben folytatnunk kell az ingatlan esetleges beázásának elkerülése érdekében. 2019. évben továbbá az épületek homlokzatán történtek javítások.

3.1.2. „Vegyes” tulajdonú társasházak kezelése

Az UV Zrt. kezelésében áll mintegy 2632 albetét ((lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló ingatlan) A Megyeri út 205. több évvel ezelőtt valószínűleg kóbor áramot kapott, a gépészeti vezetékeit részlegesen cseréljük műanyag vezetékekre, ami minden évben jelentős költséggel jár.) amelyek jellemzően olyan társasházakban

találhatóak, amelyekben az UV Zrt-től, illetve az Önkormányzattól független, tulajdonosi lakóközösség által megválasztott közös képviselők/társasházkezelők látják el feladataikat a 2003. évi CXXXIII. tv. (Társasházi tv.) alapján. Az ún. „vegyes” tulajdonú társasházakban lévő albetéteink összesen 495 társasházban találhatóak meg. A távfűtéssel ellátott (panel) albetétek száma 763 db, panel társasházak nem lakás célú helyiségei 523 db, panel szolgáltató házak helyiségei 55 db.

Az alábbi táblázatban részletezzük a tulajdonosi arányunk megoszlását albetétenként:

Tulajdoni arány	Albetétek száma (db)	Társasházak száma (db)
30% alatti	2162	397
30 % feletti – 50% alatti	284	59
50% feletti – 67% alatti	89	25
67% feletti – 100% alatti	97	14
Összesen:	2632	495

Az e pontban tárgyalt ingatlanok üzemeltetése során az Üzemeltetési Osztály munkatársainak feladatai sokrétűek, pl. közgyűlési jegyzőkönyvek és határozatok áttekintése, véleményezése, szükség szerint érdeksérelem esetén Jogi Osztály részére keresetindítás érdekében előterjesztés, kapcsolattartás a közös képviselőkkel, SZMSZ-ek felülvizsgálata, javaslatok megtétele, célbefizetési kezdeményezések felülvizsgálata stb. Továbbá feladataink a bérlőkkel kapcsolatban megegyeznek a 100%-os tulajdonú társasházakéban, azaz pl. bérlőkkel kapcsolattartás, panaszaik kivizsgálása, közművekkel kapcsolattartás, esetleges reklamációk lefolytatása, az adott társasház pénzügyi helyzetének kontrollja. A „vegyes” társasházakban munkánkat nehezíti, hogy gyakran a társasházak egyéb tulajdonosai a rövid távú megtakarítást tartják kizárólag szem előtt, ezért pl. nem szakképzett közös képviselőt választanak, aki a Társasházi tv. előírásaival nincs teljes mértékben tisztában; felújításra nem képeznek alapot, ezért nem tervezett hibák esetén a tulajdonosok, így társaságunk részére is, nem tervezett célbefizetéseket írnak elő (pl. csőtörés esetén); a közös költséggel elmaradó tulajdonosok felé nem megfelelő hatékonysággal lépnek fel, stb.

Fontosnak tartjuk a társasházi közgyűléseken való részvételt. A társasházi közgyűlések jellemzően munkaidő utáni időpontra, illetve hétvégére vannak meghirdetve, ezért azon munkatársaink kizárólag túlóra vállalásával tudnak részt venni. Az összesen 495 db társasházban évente egyszer közgyűlés megtartásra kerül, amely kollégáink számára a januártól június tartó időszakra vonatkozóan jelentős túlóra terhet jelent. Természetesen nem tudunk minden közgyűlésen részt venni, illetve tulajdoni hányadunk miatt sem lenne rá befolyásunk, ezért a tulajdoni arányaink nagyságában határozzuk meg a társasházi közgyűléseken a részvételi arányunkat. Jellemzően 20 %-os tulajdoni arány esetén, célbefizetések szavazásánál, továbbá rendkívüli közgyűléseken rendszerint részt veszünk. 2019. évben a rendes munkaidőn túli, túlóra igényt keletkeztető közgyűlési részvételünk megközelítőleg 410 munkaórát (túlóra) vett igénybe.

Problémát okoz, hogy gyakran nem a jogszabályi határidőben (8 nappal a meghirdetett időpontot megelőzően, Th tv. 33. % (2) bek.) kapjuk meg a közgyűlési meghívókat (pl. rendkívüli események, csőtörés elhárítást stb.) esetén,

amely a hatékony munkaszervezést nehezíti. Megjegyezzük, hogy a jogszabályban meghatározott 8 napos határidő sem sok, figyelembe véve, hogy gyakran hiányos, jogszabálynak nem megfelelő előterjesztéseket kapunk, amelyekre vonatkozó hiánypótlási felhívásaink sokszor süket fülekre találnak a közös képviselők részéről.

A közgyűléseken való személyes részvételünk jogszabályellenesen, érdeksérelmünkkel meghozott közgyűlési határozatok keresettel történő megtámadása esetén azért is fontos, mert a jelenlegi bírói gyakorlat elvárja, hogy a megtámadott határozat esetén a megtámadott határozat ellen „nem”-mel szavazzunk. Ellenkező esetben kereseti kérelmeink elutasításra kerülnek.

Személyes részvételünk esetén továbbá az esetlegesen nem megfelelően felkészült közös képviselőket a Társasházi tv. szabályainak betartására tudjuk presszionálni.

Megjegyezzük azonban, hogy az elmúlt években a közgyűléseken a személyes részvételünkkel elértük, hogy problémás helyzetekben a közös képviselők szakmai tanácsért kollégáinkhoz fordulnak, sőt példa volt arra is, hogy egy társasház lakói (több száz lakásos panel esetén) kollégáink szakmai tanácsait kérték ki a közös képviselő leváltási szándékuk esetén. Az ehhez hasonló esetekben legfontosabb szempontunk a pártatlanság, valamint tulajdonosi érdekeink elsődlegessége. Nem ritkán szembesülünk azonban azzal a helyzettel, hogy nemhogy a társasház nem a jogszabályi szabályoknak megfelelően működik, hanem nincs is közös képviselője. Tulajdonosként az az érdekünk, hogy minden „vegyes” társasházban legyen közös képviselő/társasházkezelő, akiknek megválasztásában a többi tulajdonos sajnos gyakran igen passzív, ezért kollégáink a közös képviselő nélküli társasházak lakóit (pártatlanul) ösztönzik közös képviselő megválasztására.

A 100%-ban a tulajdonunkban álló társasházaknál átlagosan kb. 266 Ft/m² közös költség került megállapításra 2019. évben. Az ún. „vegyes” társasházaknál, amelyekben a közös képviseletet tőlünk független közös képviselők/társasházkezelők látják el, a közös költség átlagosan kb. 291 Ft/m². A számok önmagukért beszélnek, kollégáink a társasházak kezelésében ár-érték arányban is kedvezőbb feltételekkel dolgoznak, mint a piacon található szolgáltatók.

A kiadások tervezése során a 2020-ban üresen (bérlő nélküli) albetétek száma/aránya nem tervezhető, ezért a 2019. év adataiból indultunk ki. Cégünk törekvése az ingatlanok minél nagyobb arányban történő kiadása, valamint a gazdaságtalan felújítású költségű ingatlanok csoportos értékesítése (portfoliótisztítás).

A bérlők – szerződéses kötelezettségük ellenére – gyakran a közüzemek átírásában elmaradásban vannak. Felszólításokkal presszionáljuk a bérlőket, hogy a közüzemi szolgáltatókkal saját nevükben kössenek szerződést. Ennek elmaradása esetén az UV Zrt. nevére bejövő számlák a bérlőknek tovább számlázásra kerülnek. 2020. évre célkitűzésünk, hogy a bérlőink közüzemekkel történő szerződéskötési elmaradását lecsökkentsük, ezáltal az UV Zrt.-t a tovább számlázásig terhelő közüzemi díjak kifizetése alól mentesítsük.

3.2. Egészségügyi intézmények

Az UV Zrt. által kezelt egészségügyi intézményekben a kerület védőnői szolgálata, gyermekfogászati ellátás, továbbá 42 orvosi praxis működik.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben 2019-ben elkészült önkormányzati finanszírozás keretében az épület déli homlokzatán a nyílászárók automatikus árnyékoló rendszerének a kiépítése, továbbá megrendelésre került az épület klimatizálásának a tervezési munkája. A tervek alapján 2020-ban a klimatizálás kivitelezése is megkezdődhet, amely az újpestiek régi igénye.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet karbantartási munkálatait szerződés alapján külső partner végzi, a tavalyi évben a Vagyonőr Kft. látta el az épület takarítását és portaszolgáltatást.

Az épületben 6 db kondenzációs kazán biztosítja a fűtés és melegvíz ellátást. Ezek, valamint a felvonók és a légtechnika folyamatos karbantartást igényelnek az épület biztonságos üzemeltetése érdekében.

A kerületben található további egészségügyi létesítmények (orvosi rendelők, védőnői szolgálat) teljes felújításon estek át 2014. évben, amelyről szintén az UV Zrt. intézkedett.

A rendelő épületek folyamatos karbantartását az Újpesti Városgondnokság Kft. végzi keretszerződésünk alapján.

A 2019. évben a Budapest, IV. kerület, Berda J. u. 48. szám alatti helyiségnél nagyobb volumenű tetőjavítás történt. A Liszt F. u. 23/a alatti épületben a régi kazán helyett új kazán és kémény került kialakításra. A Liszt F. u. 23/b-ben a 2020. évre tervezzük a kazán cseréjét, amelynek várható költsége 3 M Ft.

A Deák F. u. 93. szám alatti rendelőben az udvari csatornahálózat elöregedése miatt annak cseréje lesz szükséges, amelynek várható költsége 3 M Ft lesz szintén.

2019 októberében az Újpesti Egészségügyi Szolgáltató Nonprofit Kft. részéről konkrét megrendelés nélküli igénybejelentés történt különféle feladatok megoldására. Ezek a következők voltak:

- Kunhalom u. 1/c alatti rendelő esetében riasztórendszer kiépítése, biztonsági bejárati ajtó beépítése, gázkazán és fűtési rendszer ellenőrzése, vízvezeték javítás, villanyszerelési munkálatok, irattári helyiség biztosítása stb.;
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben tartalék elektromos energiaellátás biztosítása, egyes helyiségek PVC burkolatának cseréje, ajtók cseréje, javítása, recepció pult fizikai védelmét biztosító lezárása, gyermekmosdó burkolati cseréje, egyes helyisége tisztasági festése stb.;
- Nyár u. 40-42. szám alatti mentálhigiéniai gondozóban váróhelyiség klimatizálása, fénycsőarmatúrák cseréje, kertrész gondozása;
- Védőnői Szolgálatnál felhajtó rámpa kialakítása, klímák javíttatása, karbantartása, szellőzés kialakíttatása stb.;
- Király u. 9. szám alatti gyermekfogászati rendelőben ablakok külső tisztítása, szunyogháló felszerelése, klimatizálás, belső szellőztető rendszer kiépíttetése, fogászati tevékenység bútorainak cseréje, javítása.

A 2020. évi tervünkben nem szerepelnek – konkrét megrendelés hiányában – a jelzett igények várható költségei.

3.3. Rekreációs létesítmények

Gyermektáborok

Az UV Zrt. jelenleg két gyermektábort üzemeltet, Velencén és Katalinpusztán, amelyekben nyaranta összesen mintegy 27 ezer gyermek táboroztatása zajlik.

A katalinpusztai és velencei ifjúsági tábort 2016-tól külső üzemeltetésbe adtuk, szerződésük meghosszabbításra került évente. A táborokat terhelő rezsi költségek az üzemeltető felé tovább számlázásra kerülnek.

3.3.1. Katalinpuszta Ifjúsági Tábor

A tábor területén a gyermekek elhelyezése faházakban történik. Összes létszámuk 82 fő. A vezető állomány családiház jellegű 2 db épületben maximum 12 fős létszámban helyezhető el. A táborhoz tartozik egy kis parkolóval szegélyezett büfé épület. 2019-ben 7.325 vendégéjszaka volt. A területen található 1-1 db beépített és nyitott foglalkoztató és egy darab melegítő konyhás étkező, amelynek kapacitása 40 fő. A terület érdekessége a szomszédos lovarda és a nem messze található tanösvény. 2019. évben a szociális vizesblokk nagy karbantartása történt meg. A táborban található faházak, amelyek a gyermekek elhelyezését szolgálják, igen rossz állapotban vannak. A tábor fenntartását nem tartjuk gazdaságosnak, ezért az értékesítését tartjuk szükségesnek.

3.3.2. Velence Ifjúsági Tábor

A tábor területén 4 db tanári szoba, melegítő konyha, étterem és szolgálati, gondnoki lakás található egy szolgáltató központi épületben. A gyermekek elhelyezése 10 db 4 ágyas, 1 db 9 ágyas, 11 db 12 ágyas faházban megoldott, így az elhelyezhető vendégek száma 194 fő. 2019-ben 19.680 vendégéjszaka volt a területen. Ezen kívül 2 db zárt és 1 db nyitott foglalkoztatót használhatnak, valamint külön területen találhatóak a sportpályák, melyeken tenisz, kosárlabda vagy kézilabda játék válik lehetővé. A terület érdekessége a telek végében átfolyó patak. 2019. évben a szociális vizesblokk felújítása, 4 ágyas faházak terasz burkolatainak cseréje, hullámpala fedések felújítása történt.

A táborok költségeit a külső üzemeltető finanszírozza, ezért a költségtervben külön tervezést nem igényelt.

3.3.3. Üdülők

Az üdülőket kizárólag önkormányzati vagy önkormányzati tulajdonú cégek dolgozói használhatják, külső vendégek fogadására nem kerül sor.

Balatonszepezd

A terület különlegessége a csodás balatoni panoráma és a 100 m-en belüli strand.

Az üdülőben csak kisebb felújítások történtek, amelyek leginkább állagmegóvási célzatúak voltak. Karbantartás keretében érintésvédelmi és tűzvédelmi javítási munkák kerültek elvégzésre 2019. évben. Elkerülhetetlennek tartjuk az üdülőépület külső fa díszelemeinek teljes karbantartását 2020. évben, mert annak elmaradása esetén a külső faburkolatokban, a ház homlokzatán már olyan károk

keletkezhetnek, amelyek csak teljes cserével lesznek kezelhetőek, jóval nagyobb költségen. Az épület egyes kültéri járólapjainak a cseréje is szükséges lesz, tekintve, hogy jelentős része felfagyott, amely javítás nélkül további károkat eredményezhet (pl. beázás).

Az üdülőépület belső berendezései évek óta nem voltak felújítva, várhatóan a fűtési rendszer 2 db kazánjának a cseréje lesz szükséges, illetve a 90-es években berendezett konyha felújítását tervezzük. A fűtési rendszer felújítását elodázhatatlannak tartjuk, annak elmaradása esetén felmerülhet annak esélye, hogy az ingatlan használhatatlan lesz fűtés és melegvíz hiányában. A konyha felújításával célunk, hogy az önkormányzati dolgozók nyaralásához a szükséges minimum önellátási étkezési lehetőséget megteremtjük.

Az üdülőben 5 db 2 ágyas, 3 db 3 ágyas szoba található, 2019. évben 341 felnőtt, 60 gyermek, összesen 972 vendégéjszakán vette igénybe.

Parád

A terület érdekessége a Kékestető, Mátraháza és Eger közelsége.

Az üdülőben befejeződött a gépészetet érintő fűtés korszerűsítés, új kazán, gépészeti vezetékek és kémény került kialakításra és az engedélyeztetés is megtörtént.

2019-ben kisebb állagmegóvási munkálatokon kívül egyéb számottevő felújítási tevékenység itt sem zajlott. 2020-ban az épület teraszának járólap cseréjét tartjuk szükségesnek itt is, mivel egyes helyeken sérült, felfagyott, balesetveszélyes. Beszerzési oldalról a 4-es szoba kanapéágy cseréje szükséges, mivel az már nem javítható. Szükséges továbbá a tűzrakóhely kerti berendezésének beszerzése, mivel a régi már teljesen elkorhadt.

Teljes felújítást igényelne a külső csatornahálózat, amelynek becsült költsége meghaladja a 15 MFt-ot. A 2020. évben külön forrást nem igényeltünk rá, amennyiben forrás átcsoportosítással megoldható, úgy a munkát elvégeztetjük. Az üdülőben 2 db 3 ágyas, 1 db 2 ágyas és 1 db 2x2 ágyas iker szoba található, 2019. évben 120 felnőtt, 10 gyermek 54 vendégéjszakát vett igénybe 2019. december 15. napjáig.

Az üdülők kihasználtságának a mértékére nincs ráhatásunk, tekintettel arra, hogy a vendégéjszakák kiosztása önkormányzati hatáskörben történik.

3.3.4. Tarzan Park

E létesítmény Budapestet tekintve egyedülálló, amelyben a családok szezonálisan (nyitvatartás: tárgyév március 15. napjától őszig az időjárástól függően) biztonságban, tiszta és parkosított környezetben tölthetik az időt a 21. század követelményeinek maximálisan megfelelő játszóeszközök között. A Tarzan Parkba 2019-ben 83.324 vendég látogatott el.

A Tarzan Parkban található játszó eszközök rendszerüket tekintve hat területre vannak csoportosítva:

Hintarét-Liándzsungel

11 db eszköz típus

Billegliget-Homoktenger-Zengőerdő	26 db eszköz típus
Felhővárak-Picurvár	4 db eszköz típus
Rejtekerdő-Zsiványtenger	5 db eszköz típus
Tornyoktava-Placcs placc-Pattanjdomb	5 db eszköz típus
Homokbánya	11 db eszköz típus

Összeségében 82 db beépített játék van a területen.

Ezen eszközök rendszeres karbantartást igényelnek, továbbá négy évenként időszakos ellenőrző felülvizsgálatot. Tekintettel arra, hogy az ingatlan csak a nyári időszakban működik, így mind az őszi leállásakor, mind a tavaszi induláskor az eszközök szükség szerinti szét- és összeszerelését meg kell tenni. Ez jelentős pénzügyi terhet jelent.

A „Placcs placc”-hoz tartozó vizesjátékokból kifolyó víz nem csak kémiaileg kezelt, de folyamatosan fűtött is. Ennek önálló kazánháza van. A „Tó” vize csak algásodás ellen kezelt. A „Tó”-nak és a vizesjátékoknak is önálló gépháza van a külső szint alá süllyesztve. Jelentős gépészeti egységet még a terület vezérelt locsoló hálózata képvisel. Ez normál körülmények között egy fűt kútból kapja a locsolóvizet. Sajnálatos módon a múlt évben beindított szomszédos kutak elszívják a talajvizet, így 2019. évben a zöldterület megóvása érdekében ezt közműről kellett pótolnunk, és ez a tendencia várható a jövőben is.

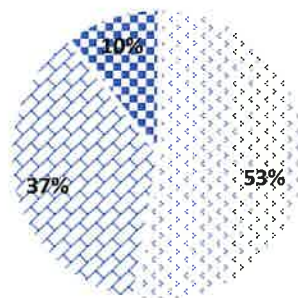
A főépület három szintes. A földszint a vendégek részére készített szociális blokkokat (mozgássérült is), illetve a „Baba-Mama” helyiséget foglalja magában. Az első emelet az iroda és diszpécseri szoba, a második emelet a gondnoki lakás helye. Az épület saját fűtéssel rendelkezik. Az éttermi épületben található egy melegítő konyha, egy büfé és az étterem, amely 50 fő befogadó képességű, de leginkább születésnapi rendezvényeket tartanak benne. Ennek az épületnek is saját fűtési rendszere van. 4 db faház jellegű építmény található még az ingatlanon. A pénztár, amelyből a beléptető rendszer működtethető, csak klimatizált, így a téli időszakra az itt található eszközöket le kell szerelni. Az ajándékbolt semmilyen gépészeti berendezéssel nincs felszerelve. A fagyizó az ott kötelező ÁNTSZ előírásoknak megfelelő felszereltséggel van ellátva. A gazdasági udvaron raktár és öltöző található, amely nem téliesített.

Költségtervünkben a vízdíj mértéke nőni fog, az előzőekben említettek miatt a közműsatornára kapcsolt locsoló hálózat költségeit tükrözi, tekintettel arra, hogy a kút teljesítményének további csökkenése várható. A fűvesítés költsége kb. 1200 m² fűves területre vonatkozik, amely fűmaggal nem fűvesíthető csak gyeptéglával (korábbi fűmaggal történő fűvesítési próbálkozásaink nem vezettek eredményre). A többi érték a fogyasztásokon alapuló kalkulált összeg.

A Tarzan Park korábbi üzemeltetőjének a szerződése 2020 februárjában lejár, ezért a 2020. évben az UV Zrt. saját keretein belül tervezi az üzemeltetést megoldani, amelynek további 6-7 fős humán erőforrás igénye lesz. Öt főt munkaviszonyban kívánunk foglalkoztatni (két pénztáros, egy gondnok, egy pénzügyes-pénztáros, egy létesítményüzemeltető), míg további 2-5 főt (animátorok) szezonálisan, diákmunka keretében.

Bevételeink megoszlása az alábbi volt:

Bevétel típusok megoszlása



· Kézpénz · Bankkártya · SZÉP kártya

Az időjárás függvényében 2020. évben is hasonló árbevétellel kalkuláltunk, azonban a büfé helyiségének bérbeadásával többlet árbevételre számítunk.

3.4. Sport célú létesítmények

A **Halassy Olivér Sportközpont** a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvány részére 15 éves időtartamra üzemeltetésbe adásra került, 2017. év óta változatlan feltételek vannak érvényben, amely alapján az alapítvány mintegy 480 M Ft-os beruházást hajt végre az önkormányzati tulajdonú ingatlanon. Üzemeltetési költségek tekintetében nincs szükség tervezésre, az esetlegesen még át nem íratott közműszolgáltatói díjak tovább számlázásra kerülnek.

Szilágyi úti sportpályák, valamint a **Tábor utcai sporttelep** üzemeltetését az Újpesti Torna Egylet végzi, 2020. évre költségtervezést nem igényelnek a létesítmények.

A Tungsram Operations Kft.-vel kötött szerződés alapján 2019. december 31. napjáig üzemeltetési megállapodás jött létre a Váci út 104. szám alatt található, hozzávetőlegesen 2800 m² területű ingatlanrész és a rajta található **Csónakház** üzemeltetésére. A csónakház üzemeltetésével a kerületi kajak-kenu sport támogatása valósult meg. A csónakházban 306 db tárolóhely van, de ez az érték változik a hajók méretének megfelelően. Egy alkalmazottunk látta el 2019-ben a gondnoki feladatokat, illetve egy megbízási szerződés keretén belül a nyári időszakban két fő végzi a feladatokat megosztva. A költségek tervezése során változatlan feltételekkel kalkuláltunk 2020. évre vonatkozóan.

Szilas Aktív Park

A Szilas Aktív Park Budapest, IV. kerület, Óceánárok u. 8. szám alatt található, területe

1 ha 8551 m², amelyből a Szilas Aktív Park területe 7910 m², ingatlan-nyilvántartási megjelölése szerint: kivett, beépítetlen terület.

Önkormányzat célja a Szilas Aktív Park létrehozásával: az újpesti lakosság sportos életmódra való presszionálása volt.

A szerződések felülvizsgálata keretében a korábbi üzemeltetővel kötött szerződés felmondásra került, és új koncepció kerül kidolgozásra.

Kezdetben napi 8 órában, heti 7 napon, egész éves nyitvatartást tervezünk, a nyári időszakban pedig napi 12 órás nyitvatartást. A rendes nyitvatartási időben a park használata ingyenesen kerül biztosításra. A rendes nyitvatartási időn túli (oktatások szervezése, pályabérlés sportegyesületek részére) használatból tervezünk bevételt elérni.

Jelenleg 2-3 fős személyzetet tervezünk, akik a rendes nyitvatartási időben a felügyeletet biztosítják.

Távlati cél a rentábilis működés megteremtése.

Halassy Olivér Városi Uszoda

Az uszoda a 1047 Budapest, Tóth Aladár u. 16-18. sz. alatti Babits Mihály Gimnáziummal közös 76561/85 hrsz. telken található. A Farkas erdő melletti helyszín nyugodt környezetben biztosítja a kikapcsolódás, sportolás lehetőségét, és magában hordozza a további fejlesztés lehetőségét is.

Az uszoda épület 108 fő egyidejű befogadóképességgel, úszómedence, tanmedence, pezsgő medence, szaunával, két masszázshelyiséggel összességében 1662,23 m² hasznos alapterülettel létesült. A korszerű időméréses FINA előírásoknak megfelelő uszodatér mellett a rekreációt nívósan kialakított wellness részleg biztosítja. Nyári időszakban kedvező időjárás esetén az uszodatérhez kapcsolódó napozó és sport terület is vendégeink rendelkezésére áll (2db lábtengő pálya, strandröplabda pálya, ingyen labda, nyugágy).

Az uszodához tartozóan talajvízkút hálózat létesült 15 kúttal, automatizáltan, négy hőszivattyúval az épületfelügyeleti rendszerbe kötöttek. A Duna kavicssterasza adja megfelelő áramlási viszonyok mellett a hőszivattyús rendszer primer oldali energiáját. Az épület fűtése légkezelő rendszerrel, padlófűtéses megoldással valósult meg. Lényeges, hogy a lég-, ill. a vízkezelő rendszer is épületfelügyeletbe kapcsoltn látja el feladatát.

A hőátadást kedvező hatásfokú hőcserélők végzik. A kiváló vízminőséget teljes mértékben korszerű automata mérő és adagolóberendezések biztosítják.

Az uszoda igénybevitelét telepített beléptető rendszer segíti, amelyben karpántos chip segítségével vendégeink maguk választják ki szekrényeiket, bérlet váltásával a sorban állás is elkerülhető.

A Magyar Fürdőszövetség tagjaként az uszodát Nemzeti Védjegyrendszerben minősítettük.

Nemzeti Védjegyként uszoda kategóriában **** azaz négy csillagot ért el az ötből.

Hétközben alapvetően 8-15 h-ig az önkormányzati úszásoktatás zajlik 3 pályán és a tanmedencében, emellett az UTE öttusa AMK sportosztály úszótagozat, valamint a Babits Mihály Gimnázium és a Halassy SE veszi igénybe a szabad 4. sávot.

Délután az önkormányzati oktatást pályázaton elnyerő Güttler-Ágh úszóiskola magánoktatása folyik és néhány óra kivételével folyamatosan csak két sáv (de az mindig) áll jegyet váltó és bérletes vendégeink részére. Két csoportos öltöző kevés erre a gyerek, ill. kísérőszülő mennyiségre időnként túlszűfolttságot okoz az öltözőtérben.

Természetesen a wellness rész (jakuzzi-finnszauna-pihenő) rendelkezésre állása folyamatos, az itt működő csontkovács-masszázs szolgáltatást bérlő nyújtja. Hétfőgőn amikor délután nincs oktatás, jellemzően erősebb a napi bevételi mutató.

Az uszoda működése tanuszoda jellegű, a közösségi úszásra plusz bevétel elérése érdekében nyújtunk lehetőséget. Az úszási igényen felül számos esetben telített a wellness részleg (befogadó képessége kb. 25 fő) és a családos vendégkört sem igen tudja kiszolgálni szolgáltatás híján.

A nyári napozóterület szezonban közkedvelt és fejleszthető szolgáltatásunk.

Szerződésünk van továbbá két szabadidőkártyás vállalkozással. Sportkártya ill. AYCM kártya tulajdonosok is utólagos elszámolással rendszeresen igénybe veszik az uszodát. Az utóbbi a sikeresebb, mintegy 100-150 belépés /hó. Az uszoda méretéből adódóan – a bérelt sávok foglaltsági mutatói mellett – jelentős az uszodai pénztárban közvetlen jelentkező készpénzes bevételi arány. A két szabad sáv, illetve a wellness belépők bevételei többszörösét teszik ki az állandóan bérelt 4 sáv bevételeinek, és a megnyitás óta a jegyárak változatlansága mellett jelentősen emelkedtek e bevételeink.

Az 1 milliárd Ft-os bekerülési költséggel épült nívódíjas uszoda fenntartási költségei évről évre várhatóan növekedni fognak a szinten tartás érdekében. Az első 3 év üzemelését követően már jelentősebb fejlesztési-karbantartási tevékenységet kellett végezni (hajszárítók, kutak, beléptető).

Nagyobb volumenű munkákra az augusztus végi leálláskor kerül sor, amikor is a kötelező vízcseré miatt amőgy is szüneteltetni kell a szolgáltatást. Hőszivattyús rendszerünk, frekvencia szabályzóval ellátott szellőző gépeink, víztakarékos zuhany- és csapszerelvényeink segítik a gazdálkodást. Előzetes felmérés készült a fényforrások ledesítésére, amellyel rövid távon is megtérülhet a korszerűsítés. Nyáron már a nagymedence tér oldalsó 5 reflektora cserélve lett ledesre.

A jelenlegi korszerű rendszer mellett is szükséges lenne hőmennyiségmérők telepítése a főbb energiakörökre, amivel könnyebben felderíthetőek a rendszer gyenge pontjai, ezáltal energiát takaríthatunk meg.

3.5.Egyéb üzemeltetett létesítmények

3.5.1. A Szent István téri felszíni parkoló

A Szent István térnél található felszíni parkoló keramitos burkolata rendkívül elhasználdott ez különösen a téli csúszós időszakban jelent balesetveszélyt. A

kiálló fagyökerek miatt javítandó, azonban a használatát lényegesen nem befolyásolja. A parkoló esetleges – akár átmeneti – megszüntetése is jelenleg komoly fennakadást jelentene a piac működésében, tekintve, hogy kihasználtsága igen magas. Az esetleges felújítási munkálatokra alternatív parkolási lehetőséget kellene biztosítani.

A jelenlegi férőhelyek száma: 240 db.

2019. évben 313.866 gépjármű lépett be a területre, a parkolás 60 percig ingyenes.

A beléptető rendszert a Vagyonőr Kft. útján biztosítjuk, a szolgáltatás minden költsége szerepel a tervben.

A takarítási szerződés a teljes parkolási zónát nem fedi le. Korábban a sorompóval lezárt terület kizárólag csak a keramitos parkoló volt. Jelenleg azonban, mint köztudott, a sorompóval lezárt rész több utcaszakaszt is magában foglal. A terület rendezettségének érdekében a takarítási feladatok egyeztetése szükséges a sorompóval lezárt terület közterület jellegére tekintettel.

3.5.2. Márkabolt

A Szent István tér 6. cím alatti márkabolt és a kártyairoda tevékenységének fenntartása az elmúlt években veszteséges volt. A Szent István tér 6. szám alatti ingatlan felújításra szorul, azonban kereskedelmi vagy vendéglátóipari tevékenység folytatására alkalmas helyen található. Előbbiekre tekintettel az ingatlan egyéb módon történő hasznosítását tervezzük bérbeadás útján.

3.5.3. Közrendvédelmi szálló

A közrendvédelmi szálló üzemeltetése továbbra is feladatunk, jelentős felújítást nem tervezünk, tervezési számainkat az idei költségekre alapozzuk.

Költségmegtakarítási javaslat: A közüzemi díjak közrendvédelmi szervekre történő részbeni átterhelésével lehetne elérni.

3.5.4. Városháza pince

A helyiség a 2020. évben bérbeadással kerül hasznosításra.

3.5.5. Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont

Az ingatlant a 2013-ban az UV Zrt. által létrehozott Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. üzemelteti. Az ingatlan 2018 augusztusában nyitott meg, ezért 2019. évben már teljes üzleti évet zárt az üzemeltető kft. (a továbbiakban: UPV Kft.).

Az UPV Kft. feladata az ingatlan teljes működtetése a bérlőkkel (árusokkal) való kapcsolattartástól kezdve az ingatlan műszaki, karbantartási és egyéb feladatainak elvégzéséig.

A bérleti díj bevétel, valamint a bérlők által fizetett közműtérítés összege az UV Zrt.-hez folyik be, ezért az UPV Kft. saját bevétellel nem rendelkezik. Az UPV Kft. a működési költségeinek biztosításához a jóváhagyott üzleti tervében szereplő éves kiadásainak 1/12-ed részét havonta számlázza ki az UV Zrt. felé.

A várható bevételek a bérlőktől, valamint a rendezvénytér működtetéséből 575 M Ft-ot fognak kitenni 2020. évben, amely az UV Zrt.-hez fog befolyjni. Az UPV Kft. várható költségei a dologi kiadásából (pl. eszközök beszerzése, működési költségek, könyvelési díj, telefon, internet használat díjai, adók) és személyi jellegű kiadásokból tevődnek össze. A 2020. évre vonatkozóan a marketing és reklám költségek a korábbi évhez képest jelentős mértékben csökkentésre fognak kerülni, mert elsősorban az internetes felületen történő tájékoztatás kerül preferálásra a korábbi havi megjelenésű „Piac Magazin” helyett.

A 2020. évben az ingatlan kivitelezési hiányosságait garanciális javítás érvényesítésével kívánjuk kezelni. Célunk továbbá az épület üzemeltetési költségeinek – különös tekintettel az igénybe vett hőenergia költségekre – csökkentése. A Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont esetében is a szerződések felülvizsgálatát, szükség szerinti aktualizálását elengedhetetlennek tartjuk.

3.5.6. Szennyvízhő központ

Feladata Budapest IV. kerület, Újpest, Szent István tér egyes épületeinek, így az új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpontnak, valamint a Polgármesteri Hivatal és az Okmányiroda épületének működéséhez szükséges fűtési-, hűtési hőigény, használati melegvíz előállításához energia biztosítása szennyvíz hő hasznosításával, hőszivattyús rendszerrel.

Működési elve:

A helyszínen rendelkezésre álló hulladék – kommunális szennyvíz – felhasználásának céljából került megtervezésre, amellyel az épületek üzemeléséhez szükséges hőenergiát szolgáltatja. Az energia kinyeréshez szükséges szennyvízmennyiség a 2300 mm-es átmérőjű szennyvíz főgyűjtő csatorna megfűrésével kerül biztosításra. A rendelkezésre állható energia igény a mintavételi időszak napi minimumával 500 m³/h, 14,1 °C hőmérsékletű szennyvíz értékekkel lett figyelembe véve. A finom szűrésű rácson történő leválasztás után a szennyvíz a hőcserélőkhöz jut, majd a közvetítő közegből hőszivattyúkkal történik az energia elvonás és a szükséges fűtő/hűtő közeg előállítása. A hőszivattyúk és a teljes beépítésre kerülő technológia segédenergiája az országos elosztó hálózathoz biztosított elektromos áram.

3.6. Szervezeti és egyéb költségek

3.6.1. Szervezeti költségek

A társaság menedzsmentje a korábbi évek gyakorlatának megfelelően mindent megtesz annak érdekében, hogy a szervezet költséghatékony működtetését fenntartsa, viszont egyes kiadások tekintetében elengedhetetlen volt egyes kiadási keretösszegeket magasabb szinten meghatározni. Alapvetően a személyi kiadások, és a szolgáltatások igénybevételénél számolunk jelentősebb költségnövekedéssel, a következők miatt.

A 2019. évi önkormányzati választásokat követően 9 fő távozott a cégtől. A 2020. évi közszolgáltatási tervben nem a csökkent létszámmal számoltunk, hanem az üres státuszokkal is terveztünk, ezért kiadás csökkentéssel nem számolunk.

A megüresedett pozíciókat már sikerült alkalmas szakemberekkel betölteni. Az már leszűrhető a mögöttünk lévő néhány hónap tapasztalataiból, hogy az álláshelyeket csak magasabb bérszinten tudjuk feltölteni.

Figyelembe véve a munkaerőpiac alakulását, továbbá, hogy az új kollégák magasabb bérszinten történő alkalmazása bérfeszültséget okoz, indokoltnak tartunk a társaságnál egy általános béremelést. Tovább fokozza a béremelés szükségességét a kihirdetett minimálbér és garantált bérminimum emelkedés is. A béremeléssel még idejében megelőzhető a legjobb szakembereink elvándorlása magasabb bér reményében.

Az igénybe vett szolgáltatások kapcsán megemelkedett kiadásokkal terveztünk, hiszen a cég átvilágításával kapcsolatos szakértői díjakat az UV Zrt.-nek kell térítenie. Jelentős költségekkel tervezünk (egyéb igénybe vett szolgáltatás) a várható közbeszerzési eljárások lefolytatása miatt, mivel ilyen szakemberrel társaságunk nem rendelkezik.

Az adatvédelmi tisztviselői feladatokat a távozó jogi osztályvezető látta el, a továbbiakban e tevékenységet az információ biztonsági felelősi funkciót is ellátó külsős partnerrel kívánjuk megoldani. E céget bízunk meg a társaság adatvédelmi szabályzatának és a kapcsolódó eljárási rend, és dokumentációk elvégzésével is. Megemeltük a képzésre fordítható keretösszeget is. Ahhoz, hogy a társaság a magas szintű szakmai működését szinten tarthassa, szükséges a kollégák képzése, továbbképzése.

3.6.2. Jogi tevékenység költségei

A jogi költségek (eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, igazságügyi szakértői díjak, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt.-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések vételára) kapcsán 2020-ra a lakások tekintetében díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések vételárán felüli jogi költségekre – 15 M Ft kiadást tervezünk, a nem lakásokkal összefüggésben ugyanerre a kiadásra 5 M Ft-ot tervezünk. Így lakások és nem lakások kapcsán is kissé a 2019. évi tényadatok, várható adatok fölé tervezzük a kiadásokat, miután folytatódik a 2018-ban már elindított tendencia, hogy az UV Zrt. nevében indított fizetési meghagyásos 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 kártérítési perekben – tudjuk kihasználni Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata teljes, személyes illetékmentességéből fakadó ingyenességét. 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, nemperes eljárásokban érvényesíteni, és csupán az esetek 10-20%-ában kell fizetési meghagyásos eljárások perré alakulásával számolnia.

A DHK Zrt.-től faktorált, járulékos távhő- és szolgáltatási díjak vételára, mint kiadás kapcsán a 2019-es lakás és nem lakás adatokat vettük alapnak, számolva hasonló jellegű kiadással.

A DHK Zrt.-től 2019-ben faktorált követelések, valamint a korábbi években a DHK-től és a FŐTÁV Zrt.-től faktorált ilyen követelések behajtásából származó

bevételt kissé a 2019-es tényadatok, várható adatok alá tervezzük, figyelemmel arra, hogy egyrészt azon tendencia folytatását várjuk, miszerint – a nem fizetőkkel szembeni hatékony és gyors fellépés, fokozott ellenőrzés miatt – évről évre csökkennek a faktorálendő 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.

A jogi bevételek (eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, igazságügyi szakértői díjak, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából befolyt összegek) kapcsán kis emelkedéssel számolunk a nemperes eljárások irányába történő hangsúlyeltolódás miatt.

3.6.3. Vagyonőri feladatok, intézményi takarítás

Az UV Zrt. leányvállalata, a Vagyonőr Kft. útján ellátott közszolgáltatási feladatkörbe tartozó őrzési-, vagyonőri-, valamint portaszolgálati tevékenységével kapcsolatban költségnövekedéssel számoltunk a vagyonvédelmi szolgáltatás minimális rezsióradíjának várható növekedése miatt.

Kiadás növekedéssel számoltunk a rendezvények biztosítása terén is, figyelemmel a 2020. évben rendezett jelentős világversenyekre, amelyek során az évek óta nagy népszerűségnek örvendő „Bajnok terasz” működését biztosítjuk mintegy 6000 óra többletű élőerős őrzéssel a bázis évhez képest.

A létesítményi takarítási feladatokra is közbeszerzési eljárást írunk ki. E feladatot eddig a Vagyonőr Kft. látta el, a közbeszerzési eljárás lezajlásáig, az első negyedévig a továbbiakban is a Vagyonőr Kft. fogja ellátni. A közbeszerzési eljárást követően várhatóan az intézményi takarítás költsége növekedni fog.

Budapest, 2020. április 02.

Hock Zoltán s.k.
vezérigazgató

Mellékletek jegyzéke:

1. Összesítő táblázat
2. Lakásállománnyal kapcsolatos tételek
3. Nem lakás állománnyal kapcsolatos tételek
4. Szervezeti költségek