

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2024. évre vonatkozó  
közszolgáltatási és üzleti terve**

**Budapest, 2024. február 7.**

## Tartalomjegyzék

Preambulum.....	2
1. Stratégiai céljaink.....	3
1.1. Hosszú- és középtávú céljaink.....	3
1.2. Rövid távú céljaink.....	3
2. Erőforrásaink ismertetése.....	4
2.1. Humán erőforrás.....	4
2.2. Ingatlanállomány.....	4
2.2. Pénzügyi erőforrásaink:.....	5
3. Bérbeadási tevékenység.....	6
4. Társasházi képviseleti tevékenység.....	8
4.1. Saját tulajdonú társasházak társasházkezelése.....	8
4.2. Vegyes tulajdonú társasházak társasházkezelése.....	9
4.3. Vegyes tulajdonú társasházakban tulajdonosi érdekeink képviselése.....	9
5. Üzemeltetési tevékenység.....	10
5.1. A közüzemi díjak árváltozásának ismertetése.....	11
5.1.1. Az elektromos áram ára.....	11
5.1.2. Gáz ára nagyfogyasztó (Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet) esetén.....	12
5.1.3. Gáz ára kisfogyasztók esetén.....	12
5.1.4. Távhő ára.....	13
5.1.5. Víz- és csatornadíjak.....	13
5.2. Egészségügyi intézmények.....	13
5.3. Sportlétesítmények.....	14
5.4. Rekreációs létesítmények.....	15
5.5. Intézmények őrzése, takarítása, portaszolgálat.....	17
5.6. Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése.....	18
5.6.1. A szennyvízhőmű üzemeltetése.....	18
5.6.2. Keramitos parkoló.....	19
5.6.3. Adósságszolgálat kamata.....	19
5.7. Az ingatlan- és épületüzemeltetés körébe tartozó egyéb feladatok.....	20
5.7.1. Közrendvédelmi Szálló.....	20
5.7.2. Gépkocsiflotta.....	20
6. Műszaki feladatok.....	20
7. Jogi feladatok.....	23
8. Marketing tevékenység.....	24
9. Szervezeti információk.....	26

## Preambulum

Az UV Zrt. a 2024. évi közszolgáltatási tervének előzetes változatát az UV Zrt. Igazgatósága 2023. decemberében fogadta el, a társaság 1.065.154 e Ft-os kompenzáció igényével. A tulajdonos Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) történt költségvetési egyeztetések eredményeként 123.116 e Ft-os fejlesztési, és 640.485 e Ft működési célú, azaz összesen 763.600 e Ft tartalék nélküli kompenzáció került az előirányzatok közé. További egyeztetéseket követően az Önkormányzat pénzügyi helyzete alapján került összeállításra a végleges terv. Az őrzési feladatok közül kivettük a rendezvény őrzési előirányzatot, és az Újpesti Piac- és Rendezvényközpont ingatlan építésére felvett hitel adósság szolgálata tekintetében a kamat 50%-át a 2024. évben is vállaltuk saját forrásból megfizetni. Mindezeket túl a tervben átvezettük az időközben ismertté vált számszaki változásokat is, pl. a víz- és csatornadíj emelkedést.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Társaság) 2023-ban 659.705 e Ft kompenzációban részesült. A Társaság 2023-as kompenzációs igényét jelentős mértékben csökkentette a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási tevékenységéből származó nyereség, több mint félmilliárd forint összegben (553.216 e Ft). A 2023-as esztendő a bevételek tekintetében sikeresnek volt mondható. Az Önkormányzat által nyújtott kompenzáció a lakásállomány (mintegy 2.863 e Ft), valamint az egyéb speciális ingatlanok (pl. orvosi rendelők, SZTK) üzemeltetésére (mintegy 1.210.058 e Ft) került felhasználásra kiegészítve a nyereségesnek mondható tevékenységek bevételeivel. Ezen – kompenzációs igényekkel rendelkező – üzemeltetési költségek jelentős részét képezte az intézmények őrzési, takarítási költsége, a gépjármű flotta üzemeltetése, valamint az Újpesti Piac- és Rendezvényközpont szennyvízhőmű üzemeltetése.

Az elmúlt évben a Társaság működésére kockázatot jelentett az ország gazdaságát általánosan érintő felfutó infláció és gazdasági csökkenés, hiszen mindezek jelentős mértékben befolyásolták üzleti partnereink fizetőképességét. Kiemelendő, hogy a Társaság mintegy 5 éve bevezetett partnermonitoring rendszere 2023-ban is jól működött és megvédte a Társaságot. A Társaság gyorsan reagál a nemfizető ügyfelekre, és még a jelentősebb tartozások felhalmozása előtt hatékonyan tudott fellépni, amellyel a Társaság fizetőképességének a stabilitása került biztosításra.

A korábbi év közel 18%-os inflációja erodálta a háztartások megtakarításait, az árak szintje magasan maradt. Az élelmiszer- és az üzemanyag árszint elérte hazánkban a nyugat-európai árszintet, míg a környező országokban az alatt van. A bizonytalan gazdasági kilátások a lakossági hitelezést szinte leállították, amely elsősorban az ingatlanok értékesítési folyamataira, valamint az építőiparra drámai hatással voltak. Az új építésű ingatlan beruházások száma jelentősen lecsökkent 2023-ban. A használt ingatlanok adásvételének száma is jelentősen mérséklődött, azonban az átlagos árszint lényegesen nem változott. Az eladók kivártak, a vevők pedig nem jutottak hitelhez. A jó energetikai besorolással rendelkező ingatlanok iránt a kereslet továbbra is fennmaradt. Az építőipar megrendeléseinek csökkenése az új építésű ingatlan beruházások mérséklődésében tükröződött. Az energetikailag rossz besorolású ingatlanok felújítási igényei ezt kompenzálhatnák, azonban a lakosság nem képez fizetőképes keresletet, mivel a megtakarításai csökkentek. Az inflációs sokk hatása a 2024-es évben is érződni fog. Mindezen vázolt negatív gazdasági folyamatok Társaságunkat több szinten is érintik, azonban nem feltétlenül negatív irányban.

Általánosan elmondható, hogy a piaci alapon bérbeadó lakóingatlanok iránti igény magas, amelyet nem tudunk teljes mértékben kielégíteni, igény lenne több bérlakásra. A lakosság

jelentős része nem tud ingatlant venni, vagy a kedvezőbb hitelezési lehetőségekre vár. Budapest belsőbb kerületeiben, turisztikai látványosságok közelében a lakóingatlanok bérleti díjai az Airbnb hasznosítás miatt inkább a turizmus igényeit szolgálják, ezért a bérből és fizetésből élő átlagember számára magasak. Ebből adódóan a jó tömegközlekedéssel rendelkező peremkerületi, bérelhető ingatlanok, így a Társaság portfóliójában lévő lakások iránti igény is folyamatos. Az újpesti lakosság számára megterhelő, hogy szintén a peremkerületi jellegből adódóan a Pest vármegyéből naponta bejáró ingázók a gépjárműveiket a kerületben teszik le, ezáltal a helyi lakosok parkolási lehetőségeit csökkentik. Társaságunk számára azonban ez a sajátosság is kedvező, mivel a nem lakás céljára szolgáló ingatlanaink közül töretlen a kereslet a garázsok iránt, amelyek bérleti díjai az elmúlt években megduplázódtak. Új igény a konténer raktárak iránti kereslet, a Fóti úti raktárbázis fejlesztés sikerén felbuzdulva további raktárbázis kialakítását céloztuk meg. Frekventált városrészeken található üzlethelyiségeink iránti kereslet is stabil, az online kereskedelem térnyerésének negatív hatásai stagnálni látszanak. Jól működnek és népszerűek a lakosság körében a sport- és szabadidős célú (pl. Tarzan<sup>TM</sup> Park, Halassy Olivér Városi Uszoda) ingatlanjaink is, mert magas színvonalon, megfelelő árszinttel nyújtjuk szolgáltatásainkat. Kiemelt figyelmet fordítunk az egészségügyi célt szolgáló ingatlanokra, amelyek üzemeltetését részben az Önkormányzat által fizetett kompenzációból, részben piacképes ingatlanjaink hasznosítási bevételeiből finanszírozzuk.

Ingatlanjaink jelentős része 50 évnél idősebb, ezért azok folyamatos karbantartásra, felújításra szorulnak. Az építőipari kapacitások felszabadulása Társaságunk számára kedvező hatással bírhat 2024-ben, mert az elmúlt években nagy nehézséget jelentett az építőipari vállalkozók felkutatása. Megrendelői pozícióból reméljük, hogy a megrendelések iránti árverseny megindul, ezáltal kedvezőbb szolgáltatási árakat érhetünk el.

## **1. Stratégiai céljaink**

### ***1.1. Hosszú- és középtávú céljaink***

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

- Az ingatlanállomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése, minőségi javítása (koncentráció, portfólió tisztítása).
- Üres ingatlanok számának csökkentése.
- Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése stb.).
- Társasházak szükség szerinti felújításának megvalósítása, közös költségek optimalizálása, felújítási alapképzések.

### ***1.2. Rövid távú céljaink***

- Hatékonyság növelése:
  - = Humán erőforrásban rejlő lehetőségek kihasználása, szakmai továbbképzések elősegítése a dolgozók részére
  - = A megvalósult informatikai fejlesztésekre épülően további projektek előkészítése, lebonyolítása.
  - = Szabályzatok aktualizálása
  - = Egyes épületenergetikai célú fejlesztések (pl. szennyvízhőmű).

- Kintlévőségek minimalizálására való törekvés:  
= Hatékony követelésbehajtás
- Árbevétel növelése:  
= Társasházi közös képviseleti tevékenység további bővítése, piacszerzés
- Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfólióba tartozó ingatlanok tekintetében.

## 2. Erőforrásaink ismertetése

### 2.1. Humán erőforrás

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 90,1 fő. A fordulónapon a teljes munkaviszonyos létszám 96 fő volt – ebből 6 fő kismama, akik közül 3 fő kismama aktív állományba lépett –, amely létszámot egyes szempontok szerint a következőkben ismertetünk:

Foglalkoztatottak korcsoport szerinti összetétele:

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma (fő)
60 év felett	14
57-60 év között	2
55-57 év között	6
50-55 év között	20
40-50 év között	34
30-40 év között	15
20-30 év között	5
<b>Összesen:</b>	<b>96</b>

A munkatársaink átlag életkora: 48 év, és a 96 főből 57 nő, 39 férfi, felsőfokú végzettséggel 65 fő, míg középfokú végzettséggel 31 fő rendelkezik.

2024. évben is nagy figyelmet kívánunk fordítani a munkaerő szakképzésére, informatikai fejlesztésekre. A Társaság alkalmazottainak a reálbére fenntartása érdekében béremelést tartunk indokoltnak, hiszen a Társaság alkalmazottait is jelentős mértékben érintette az elmúlt év nagy mértékű inflációja. Országosan a munkaerő kereslet magas, ezért szakembereink megtartása stratégiai jelentőséggel bír.

### 2.2. Ingatlanállomány

A mintegy 50 milliárd forint értékű ingatlanállományunk legfőbb erőforrásunk, amelynek hatékony hasznosítása nagy szakértelmet igénylő feladatunk.

2024-ben a Budapest, IV. kerület, Lázár u. 14. szám alatti felújítási projektből megszülető 4 lakás hasznosítását megkezdjük, valamint egy újabb konténer raktárbázis kiépítését tervezzük. A lakás portfólió tisztítási folyamatát a továbbiakban is folytatjuk.

Célkitűzéseink elérésének az érdekében 2024-ben mind a piaci lakás, mind a nem lakás célú ingatlanok esetében a bérleti díjakat növelni kívánjuk. A bérleti díj emelést követően sem számítunk kereslet csökkenésre, mivel díjaink versenyképesek.

Tárgyévra vonatkozóan ismét vállalta Társaságunk, hogy az Újpesti Piac- és Rendezvényközpont beruházás 2024. évi adósságszolgálati kamatának 50 %-át saját forrásból teljesíti, amivel további 65 millió Ft-tal járul hozzá Újpest költségvetéséhez. Üzleti tervünkben ennél az egyetlen tételnél könyvelhetünk el jelentős csökkenést, mivel a BUBOR kedvező alakulásával, várhatóan 50%-kal csökken a kamatteher a 2023. évi kamatmértékhez viszonyítottan.

A csatolt táblázatokban részletezve bemutatott 2024. évi tervszámokból látható, hogy a lakáságazat az ingatlan értékesítésekkel és kisebb felújítási keretek mellett nyereséges lesz. Az üzemeltetési ágazat veszteségei a megelőző évhez képest tovább növekednek. Az utóbbi portfóliónk közül több létesítmény bevételt nem termel, vagy a felmerülő költségeknél kevesebb bevétel realizálható. A nem lakás ágazat jelentős, fél milliárd forintot meghaladó eredményével tervezünk az idei évre.

A társaság mozgásterét a piaci lakások és üzlethelyiségek bérleti, és egyes létesítmények szolgáltatási díjaira korlátozódik, a 2024. évi tervben a bázis évhez képest az ingatlanállomány üzemeltetésére valamivel kisebb volumenű ingatlan értékesítésből származó forrást biztosítunk.

## **2.2. Pénzügyi erőforrásaink:**

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

A táblázatokból látható, hogy a 2024. évben a Társaság rendelkezésére 763.600 e Ft kompenzációs forrás fog állni. Emellett az Önkormányzat a 2024. évi költségvetésében biztosítja a forrást az Újpesti Piac és KKK kölcsön tőketörlesztésének 100%-ához, és a fizetendő kamatok 50%-ához.

A legnagyobb kompenzáció igényű terület az ingatlan- és épületüzemeltetési ágazatunk, amelybe az egészségügyi intézmények, rekreációs- és sportlétesítmények, egyéb ingatlanok és egyéb szolgáltatói feladataink tartoznak. A költségvetésben biztosított működési kompenzáció kiegészítve a tervezett ingatlan értékesítésekből (160 M Ft lakás, 100 M Ft telek) származó bevételekkel megfelelő pénzügyi fedezetet fognak jelenteni a tárgyévi üzemeltetési feladataink ellátásához. A felhalmozási célú kompenzációból a prioritási lista elején szereplő műszaki feladatokat el tudjuk látni, amely forrást még kiegészítheti az önkormányzati lakások rendkívüli megbízás keretében történő felújítására rendelkezésre álló költségvetési forrás.

A következőkben a Társaság szervezeti felépítését követve ismertetjük a 2024-es tervet.

### 3. Bérbeadási tevékenység

Ingatlanjaink bérbeadását a Hasznosítási Osztályunk koordinálja. A lakás célú ingatlanjaink bérbeadása szociális, költségelví, valamint piaci alapon történik. Az első két bérbeadási típus esetén Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete határozza meg a lakberek mértékét. A több, mint 2300 albetétből álló lakásállományunkból a lakbér/bérleti díj bevételek aránya a szociális alapon bérbeadott lakásokra 4 %, a költségelven bérbeadott lakásokra 51 %, míg piaci alapon bérbeadott lakásokra 45 % a teljes lakásállományra vonatkozóan. Mozgásterünk tehát kizárólag a piaci alapon bérbeadható lakások tekintetében van a bérleti díj megállapítására, amelyeknél üresedés esetén nyílt pályázati kiírás során adjuk bére új bérlőnek az ingatlant, felújítást követően. Az évek óta gyakorlatunkban meglévő nyílt pályáztatás során mind a lakó-, mind az egyéb rendeltetésű ingatlanok esetén a maximális bérleti díj bevétel elérése a célunk. A bérletre meghirdetett ingatlanok az UV Zrt. honlapján a „Bérbeadás/eladás” menüpont alatt találhatóak meg. Cégünk nagy figyelmet fordít az ingatlanok bérbeadása, illetve értékesítése esetén a transzparenciára és a pályázók részére való esélyegyenlőség biztosítására. Rendkívül nagy a kereslet a költséghatékonyan fenntartható, jó energetikai besorolású lakásingatlanok iránt, amely keresleti igényt csak töredékében tudunk kiszolgálni jelenlegi lakásállományunkból.

A nem piaci alapon bérbeadott lakások esetén a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bek., valamint 6. §-a alapján a lakberek mértéke az alábbi a lakások komfortfokozata szerint:

Komfortfokozat	Szociális (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Költségelví (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Összkomfortos	378	525
Komfortos	321	446
Félkomfortos	153	213
Komfort nélküli	102	142
Szükséglakás	77	106

Lakásaink fenntartási költsége ezzel szemben átlagosan 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó. A mintegy 100.000 m<sup>2</sup> alapterületű lakóingatlan állományból kevesebb, mint 15.000 m<sup>2</sup>-nyi terület piaci alapon bérbeadható lakás. A szociális és költségelví bérbeadással hasznosított ingatlan állomány képezi a lakásállomány mintegy 84 %-át alapterület alapján. Ingatlanállományunk jelentős része 50 évnél régebbi házakból tevődik össze, ezért fontos lenne, hogy a Társaság további forrásokat találjon az ingatlanállomány felújítására, karbantartására, fejlesztésre. A rendelet megalkotásakor a cél az volt, hogy a költségelven bérbeadott lakások lakbérének mértéke fedezze azok fenntartási költségeit. Az elmúlt években az infláció mértéke jelentős volt, a Társaságunk által igénybe vehető építőipari szolgáltatások és anyagárak nagy mértékben drágultak, azonban a költségelven bérbeadott lakások lakbérbevételei közel 10 éve stagnáltak. A költségelven történő bérbeadás nem szociális jelleggel történik, az nem a bérlő rászorultsági helyzetén alapul. A költségelví lakbér összegét az önkormányzatoknak rendeletében kell megállapítaniuk, a lakás alapvető tulajdonságai alapján, úgy, hogy az adott

önkormányzatnak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakás berendezéseivel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (4) bek. alapján: „*A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.*”

Kimondható, hogy az előzőekben hivatkozott törvényi rendelkezésekkel nincs összhangban Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. §-a a költségelven bérbeadható lakások lakbérének megállapításával kapcsolatban, mivel a költségelven bérbeadott lakások lakbérének mértéke mintegy 10 éve változatlan, azonban a lakások ráfordításainak költségei az elmúlt 10 évben jelentős mértékben, több mint 100%-kal emelkedtek, ezért a ráfordítások nem térülnek meg a költségelvű lakbérből.

A piaci bérleti díjakat egységesen 15 %-kal emelni kívánjuk a határozott időre kötött szerződések lejáratakor. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten az előző év azonos időszakai, 24,6 %-os rekord magas ütemről 2023. év harmadik negyedévére 13,1 %-ra lassult a bérleti díjak éves növekedési üteme, országos átlagban pedig 22,9 %-ról 12,9 %-ra mérséklődött a dinamika egy év alatt. Társaságunk 2023. évben nem érvényesített automatikusan bérleti díj emelést a bérlőinket is érintő általánosan nehéz gazdasági helyzetre tekintettel. Az előző adatokat és ingatlanjaink sajátosságait is figyelembe véve 2024-re a 15%-os bérleti díj emelés reális elképzelés függetlenül attól, hogy országos átlagban a bérleti díjak emelkedésének mértéke csökkent.

A nem lakás célú ingatlanok esetén, mint ahogy arra a bevezetőben is utalás volt, a frekvenciánál helyen található üzlethelyiségek stabil érdeklődésre tartanak számot. Üzlethelyiségeink jelentős része található ún. szolgáltató házakban, amelyek távhő szolgáltatásba vannak bevonva. A távhő szolgáltatás ára azonban az elmúlt évben jelentősen megnövekedett a nem lakossági ügyfelek számára, amely árversenyt bérlőink nem tudják követni. A probléma kiküszöbölése érdekében ezen ingatlanokban a fűtés kiváltására légkondicionálót szereltetünk fel, és kérjük a távhő szolgáltatás szüneteltetését. A közüzemi díjak emelkedésével a tervezés során számoltunk, hiszen a folyamat már 2023-ban is jelen volt, valamint a tervezést segítette, hogy a szolgáltatókkal a 2024. január 1. napjától megkötött szerződések árai ismertek. Meg kell azonban említeni, hogy ugyan hazánkban a hivatalos pénznem a forint, ennek ellenére a közüzemi szolgáltatók az EUR alapú elszámolásra tértek át, tehát az EUR/HUF árfolyam változása miatt a tervezett közüzemi költségek módosulhatnak. A közüzemi díjakat a bérlőinkre terheljük tovább, azonban akadnak egyes speciális ingatlanok – amelyekről a későbbiekben lesz szó –, amelyek esetében a helyzet nem ilyen egyszerű.

A garázsok iránt is nagy a kereslet, a pályáztatások során nem ritka, hogy a kikiáltási ár duplájára adnak az érdeklődők bérleti díj ajánlatot. Meg kell azonban jegyezni, hogy a korábbi bérlői kör kicserélődött, mert a régebbi bérlők a bérleti díj árversenyt nem bírták.



2024-ben a Csokonai utcában egy 1200 m<sup>2</sup>-es alapterületű telken további konténer raktár bázist hozunk létre, amely során 35-40 db konténer raktár telepítését tervezzük. A beruházás gyorsan megtérül majd és átlagosan havi 1 M Ft-os bérleti díj bevételre tehetünk szert.

A nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából befolyó bevételeinket növelni kívánjuk 2024-ben. A folyamat során elkerülhetetlen – mint a garázs ingatlanok esetében – a lemorzsolódás egyes régi bérlői kör esetében, akik az árversenyt nem fogják tudni követni.

Összességében a bérbeadási tevékenységünk során a Társaság célkitűzéseivel összhangban a bevételek növelése a célunk bérlőink tolerálható egyedi igényeinek kiszolgálása mellett.

Tovább folytatjuk a portfólió tisztítást, azaz a nem hasznosítható, romos ingatlanok csomagban történő értékesítését. A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet szerinti értékesítéssel (amikor a bentlakó bérlő a rendelet alapján vételi szándékot jelenthet be) sem tervezünk tömeges mértékben. Nagyobb mértékű ingatlan értékesítést nem tervezünk, tekintettel a bevezetőben ismertetett, az értékesítésre kedvezőtlenül ható jelenlegi ingatlanpiaci tendenciákra.

#### **4. Társasházi képviseleti tevékenység**

Társasházi képviseleti tevékenységünk az alábbi három eltérő képviseleti tevékenységből tevődik össze:

- saját tulajdonú társasházak társasházkezelése,
- egyes tulajdonú társasházak társasházkezelése,
- egyes tulajdonú társasházakban tulajdonosi érdekeink képviselése.

A három tevékenység más-más sajátosságokkal bír, ezért a tervezésük is eltérő. Mindhárom tevékenységhez szükséges azonban, hogy szakmailag felkészült, társasházkezelésben jártas szakemberekkel rendelkezünk.

##### ***4.1. Saját tulajdonú társasházak társasházkezelése***

A saját tulajdonban álló társasházak társasházkezelése során nem kell a többi tulajdonostársal a társasház ügyeiben egyezségekre jutnunk, azonban a különféle problémák kezelése kizárólag a saját felelősségünk. A kerületben 86 társasház a „saját” tulajdonunk, azaz az adott társasházban található összes helyiség a Társaság vagy az Önkormányzat tulajdonában áll. Ezekben a társasházakban érvényes bérleti szerződéssel mintegy 974 db lakás célú helyiség van. A lakások esetében a bérleti szerződések nagyobb része, 629 db költségalapú, 113 db szociális, és csak 108 db lakás piaci bérleti szerződéssel hasznosított. A 100 %-os tulajdonban álló társasházakban található lakások a lakás célú ingatlan portfóliónk közel felét teszik ki, ezért nem mindegy, hogy a társasházkezelést milyen színvonalon végezzük. Helyzetünket nehezíti, hogy a lakás ingatlanokból befolyó bérleti díjak mértéke nagyon korlátozott, hiszen költségelven, illetve szociális alapon megkötött bérleti szerződésekről van szó nagyobb részben. Ebből adódóan a befolyó bérleti díj bevételek nem fedezik a költségeket a megfelelő mértékben, azonban ettől függetlenül a társasházak rendeltetés szerinti használatát biztosítanunk kell. Az éves tervezés során társasházanként

egyedileg, az adott társasház sajátosságai alapján tervezzük a bérlőinket terhelő közös költségek mértékét, amely átlagosan 324 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Az egyedi vízmérővel nem rendelkező albetétek esetén még vízátalány fizetési kötelezettség terheli a bérlőt. Törekszünk arra, hogy az albetétek egyedi vízmérővel rendelkezzenek, mert tapasztalatunk szerint egyrészt a bérlők ezáltal nem pazarolják a vizet, tehát környezetvédelmi szempontok is érvényesülnek, másrészt az esetleges csőtörésekre is hamarabb fény derül, és a hiba minél hamarabb kiderül, annál költségghatékonyabb az elhárítása.

E típusba tartozó társasházaink tehát átlagosan 13 db albetéttel rendelkeznek.

A saját tulajdonú társasházak kor szerinti megoszlását az alábbi táblázat szemlélteti:

Építés éve	Társasházak száma (db)	Albetétek száma (db)
1800-as években épült, közel 200 éves	6	63
1900 és 1949 között épült, közel 100 éves	73	728
1950 után épült	7	340

Az 1950. után épült társasházakból három a Megyeri út 201-205. szám alatti társasházak, több mint 20 éve, 2002-ben kerültek átadásra, míg a Károlyi u. 25. szám alatti társasház 2023-ban.

A táblázatból látható, hogy a Társaság portfóliójában lévő, saját tulajdonú társasházi ingatlanállomány elöregedett, energetikai besorolása tekintetében sem üti meg az országos átlagot, sem az elvárt szintet. Ettől függetlenül azonban jelentős számban e társasházak frekventált helyen találhatóak, több műemléki védelem alatt áll, a városképre számottevő hatással bírnak és több ezer embernek adnak otthont, ezért e társasházak társasházkezelése komplex szakmai szempontok szerint folyik, a műszaki és szociális tényezők mentén történik.

#### **4.2. Vegyes tulajdonú társasházak társasházkezelése**

2023-ban kísérleti jelleggel 27 társasházban vállalt a Társaság társasházkezelő tevékenységet, tekintettel arra, hogy a Társaság minden tekintetben alkalmas a tevékenység magas színvonalú elvégzésére, továbbá bevételeinket is növelni kívánjuk az így végzett munkadíjjal. E 27 társasházban összesen 354 albetét van, tehát az albetétek átlagos aránya közel azonos, mint a saját tulajdonú társasházak esetén. Célunk, hogy minél magasabb albetét számmal rendelkező további társasházakat vonjunk be e tevékenységi körünkbe és ezáltal árbevételünket növeljük. Jelenlegi átlagos közös költség: 274 Ft/hó/m<sup>2</sup>. A kezelt házak esetén 22 házban a tulajdoni hányadunk 40% feletti, azonban egy társasházban semmilyen tulajdoni hányadunk nincsen.

#### **4.3. Vegyes tulajdonú társasházakban tulajdonosi érdekeink képviselése**

Azon társasházakban, amelyekben tulajdonnal rendelkezünk, azonban a közös képviselőt más szolgáltató látja el, a tulajdonosi érdekeinket képviselni szükséges.

Jelenleg 548 újpesti társasházban vagyunk tulajdonosként érdekeltek (ebben a számban az általunk kezelt 27 társasházból 26 is benne van, továbbá a 100%-ban tulajdonunkban álló 86 társasház is).

Tulajdoni hányadaink megoszlása:

<b>Tulajdoni hányad mértéke</b>	<b>Társasházak száma<sup>1</sup></b>
0-10 % közötti	183 db
10 % felett és 20 % között	128 db
20 % felett és 30 % között	61 db
30 % felett és 40 % között	27 db
40 % felett és 50 % között	30 db
50 % felett és 60 % között	16 db
60 % felett és 70 % között	6 db
70 % felett és 80 % között	5 db
80% felett és 100 % alatt	6 db
<b>Összesen:</b>	<b>462 db</b>

E társasházakban az átlagos közös költség mértéke 501 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Az összegből jól látható, hogy a közös költségek összegét tekintve is versenyképesek tudunk lenni a társasházkezelői piacon. E tevékenységi körünkben törekszünk arra, hogy minél több társasház évi rendes közgyűlésén részt vegyünk. 2023-ban 171 munkaidőn túl megtartott közgyűlésen képviseltük a Társaság érdekeit. 2024-ben is arra számítunk, hogy közel ugyanennyi közgyűlésen munkaidőn túl lesz megtartva, hiszen a társasházi magánszemély tulajdonosok érthető módon a rendes munkaidő utáni időpontokban igénylik a közgyűlések megtartását. Tapasztalatunk az, hogy sok társasházban jó a szakmai együttműködés kollégáink és a társasház képviselő között, véleményünket kikérik, illetve figyelembe veszik.

Várhatóan a társasházi közös költségek mértéke átlagosan 10 %-kal fog nőni a 2024-es évben, mivel nem fogja követni az infláció mértékét. Ennek indoka az, hogy a magánszemély tulajdonosok nem kívánják kiadásukat növelni egy megnövelt közös költséggel, hiszen az élet „egyre drágább” lett számukra az utóbbi időszakban. Hosszú távon azonban a társasházaknak a közös költségek terén fel kell majd zárkózniuk a reális szinthez, követniük kell az építőipari anyag- és szolgáltatási árakat, hiszen ennek hiányában az adott társasház a szükséges karbantartási, felújítási tevékenységek finanszírozását nem fogja tudni megoldani.

## 5. Üzemeltetési tevékenység

Az üzemeltetési tevékenységünkkel kapcsolatos tervszámokat az „*Ingyatlan- és épületüzemeltetés*” táblázatban ismertetjük. Az üzemeltetési feladataink a speciális ingatlanjainkra tekintettel sokrétűek, ezért több szervezeti egységünk foglalkozik ezen tevékenységgel, továbbá leányvállalataink is közreműködnek azokban.

A portfóliónk e részébe tartozó ingatlanok költségtervezésére nagy hatással van a közüzemi díjak változása. Tekintettel arra, hogy ezen ingatlancsoport esetén közszolgáltatási

<sup>1</sup> 462 vegyes tulajdonú társasházban, valamint 86 saját tulajdonú társasházban, összesen 548 társasházban vagyunk jelen a területben

feladatokat is ellátunk, ezért a közüzemi díjak nem, vagy csak részben háríthatóak át az esetleges bérlőkre, illetve az adott ingatlant használók körére a szolgáltatási díjon keresztül, míg a lakás, illetve nem lakás célú bérbeadással hasznosított ingatlanjaink esetén a bérleti díjon felül a bérlő fizeti az adott ingatlan rezsiköltségeit.

### **5.1.A közüzemi díjak árváltozásának ismertetése**

#### **5.1.1. Az elektromos áram ára**

A korábbi közbeszerzés keretében kötött szolgáltatói szerződésünk 2022. 01. 01. és 2023. 12. 31. közötti időszakra vonatkozott. Az új szerződés a 2024. 01. 01. és 2025. 12. 31. közötti időszakot fedi le, tehát ugyanúgy kétéves szerződés.

A szerződésekben csak az energiadíj került meghatározásra, a rendszerhasználati díj, valamint az egyéb adók és járulékok külön kerülnek felszámításra. Ezek változó tételek a szerződéses időszakban, hiszen összegüket jogszabályok határozzák meg.

A régi áramszerződés alapján kiállított számlákban (2022. 01. 01. és 2023. 12. 31. közötti időszakban) az energiadíj egységára nettó 38,28 HUF/kWh volt. Ez az ár tartalmazta a villamos energia díját, a kiegyenlítő energia költségét, a határkeresztezési díjat és a mérlegkör tagsági díjat. Az energiadíjon felül még a következő tételek rakódtak rá a kiszámlázott díjakra: jövedéki adó, kapcsolt termék szerkezetátalakítási díj, kedvezményes árú villamosenergia-támogatás, KÁT (kötelező átviteli tarifa) és prémium, átviteli díj, elosztói forgalmi díj, elosztói alapidj, elosztói teljesítménydíj.

Ha az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet legutolsó (szeptemberi) számláját vesszük alapul és a fogyasztott mennyiséggel visszaosztjuk a kiszámlázott díjakat, akkor megállapítható, hogy a nettó 38,28 Ft/kWh energiadíjra további 57 Ft/kWh energiadíj rakódott rá, tehát az áram ára összesen 95,28 Ft/kWh volt.

Az új szerződés 2024. 01. 01. és 2025. 12. 31. közötti időtartamára az energiadíj egységára nettó 180,21 EUR/MWh. A jelentős változás a korábbiakhoz képest, hogy a szerződés EUR árfolyamhoz kötött lett, jelenleg 370 HUF/EUR stratégiai árfolyamot helyeznek kilátásba. Amennyiben elvégezzük a fizetési eszközök és a MW/kWh átváltását, akkor az energiadíj egységára 66,68 Ft/kWh. Amennyiben ehhez is hozzáadjuk a jelenleg ismert 57 Ft/kWh egyéb díjakat, akkor az áram új induló költsége 2024-ben egyelőre nettó 123,68 Ft/kWh díjjal becsülhető.

Amennyiben egy jóval kisebb fogyasztású ingatlan (pl. Erdősor utcai rendelő) számláját vesszük alapul, akkor a fogyasztott mennyiségekkel visszaosztva a kiszámlázott díjakat, az energiadíjra 28,26 Ft/kWh rakódik rá, így a teljes áramdíj 66,54 Ft/kWh. Az új szerződést figyelembe véve a következő időszakra az áram induló ára nettó 94,94 Ft/kWh.

Összefoglalva az értékeket a következő tényezőket vettük figyelembe tervezéskor:

2024-ben nagyfogyasztó esetén 123,68 Ft/kWh, azaz 130%-os árváltozással, míg kisfogyasztó esetén 94,94 Ft/kWh, azaz 143%-os árváltozással kalkuláltunk az előző évhez képest. Kiemelendő, hogy a tervezés során meghatározott

számokat az éven belüli esetleges kiugró EUR árfolyam változás befolyásolhatja.

#### 5.1.2. *Gáz ára nagyfogyasztó (Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet) esetén*

A 20 m<sup>3</sup>/h névleges mérőösszteljesítmény feletti és alatti fogyasztási helyek külön közbeszerzési eljárás keretében kerülnek beszerzésre, így külön szerződés vonatkozik rájuk. Portfóliónkban az egyetlen 20 m<sup>3</sup>/h névleges mérőösszteljesítmény feletti fogyasztási hely az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet.

A korábbi gázszerződés 2021. 01. 01. és 2023. 10. 01. között volt érvényben. A szerződés időtartama alatt rögzített molekula díj 17 940 Ft/MWh volt. A szerződésben az átlagolt ellenszolgáltatás összegeként (molekuladíj + rendszerhasználati díj) nettó 213,96 Ft/m<sup>3</sup> lett kiindulásként rögzítve, amely a rendszerhasználati díjakra vonatkozó szabályozás miatt változik.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet 2023. július, illetve augusztus havi beérkezett számláit vizsgálva megállapítható, hogy a fogyasztott mennyiséggel visszaosztva a kiszámlázott díjak alapján önmagában a gázdíj 196,60 Ft/m<sup>3</sup>, az egyéb ráakodó díj 31,16 Ft/m<sup>3</sup>, összesen nettó 228,06 Ft/m<sup>3</sup> volt. Erre még havonta ráakodott egy-egy fogyasztástól független tétel. A kapacitásdíj összege 147.988 Ft/hó, míg a nem háztartási alapidíj 1.026 Ft/hó volt.

Az új szerződés ugyanúgy kétéves 2023. 10. 01-től 2025. 10. 01-ig tartó időszakokra vonatkozik. A szerződésben rögzített molekuladíj 71 EUR/MWh. 370 HUF/EUR stratégiai árfolyamon számolva 34,76 MJ/m<sup>3</sup> és 3,2495 MJ/kWh átváltási értékekkel az átlagolt ellenszolgáltatás összege (molekuladíj + rendszerhasználati díj) nettó 323,01 Ft/m<sup>3</sup>. Figyelembe véve a korábban kiszámolt 31,16 Ft/m<sup>3</sup> ráakodó díjakat, a tervezésnél figyelembe vett összes nettó költség 354,17 Ft/m<sup>3</sup>. A kiszámlázott tételek minden hónapban változhatnak a forint árfolyamingadozásának megfelelően. A kapacitásdíj és az alapidíj továbbra is minden hónapban plusz költséget jelent. A tervezés során a következő arányokkal számoltunk: 2024-ben 354,17 Ft/m<sup>3</sup> a gáz egységára az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet esetén, amely 155%-os emelkedés a korábbi szerződéshez képest. Itt is kiemelendő, hogy a tervezés során meghatározott számokat az éven belüli esetleges kiugró EUR árfolyam változás befolyásolhatja.

#### 5.1.3. *Gáz ára kislevegyszók esetén*

A kislevegyszók esetén a végső menedékes jogintézmény lejárta után a korábbi egyetemes szerződések helyett is piaci szerződéseket kellett kötnünk. Az adott időszakban a világ a gázpiac hatalmas bizonytalanságával nézett szembe, ami tükröződött a közbeszerzés során elért árakban is.

A korábbi szerződés 2023. 01. 01. és 2023. 10. 01. közötti átmeneti időszakokra szólt. Ebben a szerződésben a földgáz termék ára 70,941 Ft/kWh összegben lett meghatározva. Ez nem tartalmazta a rendszerhasználati díjat, amelyet a következő tételekből képeznek: tárolás díja, elosztási kapacitásdíj, szállítási kapacitásdíj, alapidíj, szállítási forgalmi díj, elosztási forgalmi díj, tárolási forgalmi díj, szagosítási díj.

Ha egy fogyasztási hely (pl. Erdősor utcai rendelő) legutolsó számláját vesszük figyelembe és a kiszámlázott díjakat visszaosztjuk a fogyasztott mennyiséggel, akkor a földgáz egységnyi díja 651,22 Ft/m<sup>3</sup>. A számlából kiszámolható összes díj nettó 699,17 Ft/m<sup>3</sup>, tehát a földgáz díjára rakódó egyéb költségek nagysága 47,95 Ft/m<sup>3</sup>. A fogyasztási helyeket külön kiszámlázott kapacitásdíj is terheli, amelynek havi összege állandó.

Az új szerződést két évre kötöttük, azaz 2023. 10. 01. és 2025. 10. 01. közötti időszakra szól. Ebben a szerződésben már molekuladíj került meghatározásra, mint a nagyfogyasztók esetén, amely nagysága 70 EUR/MWh. Ebben az esetben is 370 HUF/EUR stratégiai árfolyam lett előírva, 34,76 MJ/m<sup>3</sup> és 3,2495 MJ/kWh átváltási értékekkel. A szerződésben rögzített átlagolt ellenszolgáltatás összege nettó 328,31 Ft/m<sup>3</sup>. A forint árfolyamingadozásnak bizonytalanságát ez az összeg is tartalmazza. Amennyiben hozzáadjuk a korábban jelzett 47,95 Ft/m<sup>3</sup>-os egyéb költségeket, a földgáz ára nettó 376,26 Ft/m<sup>3</sup> lesz várhatóan. A 2024. évre szóló tervezés során az alábbi módon vettük figyelembe a változásokat: 376,26 Ft/m<sup>3</sup> a gáz egységára a kisfogyasztók esetén, amely 54%-os csökkenés. Itt is kiemelő, hogy a tervezés során meghatározott számokat az éven belüli esetleges kiugró EUR árfolyam változás befolyásolhatja.

#### *5.1.4. Távhő ára*

Az energiapiacra jelentkező válság kialakulásakor óta igen nagy különbség alakult ki a lakossági és a nem lakossági távhőszolgáltatási díjak között. A társasházak földszintjén található nem lakás célú helyiségek fűtési díja megegyezik a lakossági árszabással, hiszen a ház hőközpontja látja el ezeket is, attól nem függetleníthető. A különálló épületeknek külön hőközpontja is van, így az emelt díjas elszámolásuk megoldható. A földgáz árának emelkedése így a szabadon álló épületekben található nem lakossági fogyasztókra lett teljesen áthárítva. 2023-ban erősen lecsökkent a gáz ára, ami megjelent a távhő hődíjaiban is. Az alaplíjak fedezik a szolgáltató működési költségét, így azok mértéke természetesen folyamatosan emelkedik.

Tekintettel az alaplíjak eltérő mértékére, a távhő díját 50%-os csökkenéssel vettük figyelembe a korábbi évhez képest.

#### *5.1.5. Víz- és csatornadíjak*

2011-ben a Kormány befagyasztotta az ágazat árát, 2013-ban pedig a rezsicsökkentés 10%-kal csökkentette. A víziközmű hálózatok fejlesztései elmaradtak, az önkormányzatok tulajdonában lévő, veszteséges szolgáltatókat átvette a Magyar Állam. Az egész ágazat központosítása elindult. A víz- és szennyvízdíjak reálértéke már 2020-ban is csak 54% volt. Legújabb információink alapján a víz- és csatornadíjemelkedésének mértéke a nem lakossági fogyasztók körében 2,8-szoros 2024-ben a korábbi évhez képest.

## **5.2. Egészségügyi intézmények**

Az egészségügyi intézmények épület üzemeltetését az Üzemeltetési Csoportunk látja el. Az előző pontban részletezésre kerültek a rezsiköltségek, amelyek az orvosi rendelők és az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet rezsiköltségeire is jelentős hatással bírnak.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben 6 helyiség bérbeadásából származik bérleti díj bevételeink, amely havonta mintegy 1,8 M Ft. A bevételek közül a legnagyobb tétel a gyógyszerár bérleti díj bevétele. A 2023-as évben az épületből kiköltözött egy bérlő, amelynek fő profilja az egyedi igények alapján gyártott ortopédiás talpbetétek gyártása volt. Jelenleg egyeztetések zajlanak szintén ezzel az üzleti profillal rendelkező céggel új bérleti szerződés megkötése tárgyában. A sikeres szerződéskötés után ez a szolgáltatás is újra elérhető lesz a rendelőintézetben.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet tekintetében a gáz molekula díja kedvezőtlenül változott, bár nagy fogyasztóról van szó mégis magasabb, az előző gázszerződéshez képest kb. 30%-kal magasabb áron kerül beszerzésre egységnyi gáz. A kisfogyasztók (20 m<sup>3</sup>/h alatti névleges mérőtéljesítmény alatti) esetében viszont az előző gázszerződéshez képest kb. 20%-kal alacsonyabb áron sikerült biztosítani a gázt.

Rövidtávú terveink között szerepel ezen energiaárak mellett a zökkenőmentes üzemeltetés fenntartása.

11 orvosi rendelőként funkcionáló ingatlant üzemeltetünk. Az orvosi rendelők rendelői helyiségei közül a Liszt Ferenc utca 23/A egyik rendelőjének tisztasági festését és a Pozsonyi utcai felnőtt háziorvosi rendelő 3-as számú rendelőhelyiségének tisztasági festését szeretnénk elvégezni. Ennek költsége hozzávetőlegesen helyiségenként 100.000-200.000 Ft-ba fog kerülni.

A Pozsonyi utca 21-23. szám alatti gyermek háziorvosi rendelő fertőző betegbejárata felett nincsen előtető (a többi gyermekrendelő fertőző betegbejáratánál ezek rendelkezésre állnak), ebben az évben tervben van, hogy egy körülbelül 300.000 Ft értékű duplaszélességű előtető kerülne telepítésre, hogy a rendelőbe érkező fertőző betegségekben szenvedő gyermekek és kísérőik esőtől védett helyen várják az ajtónyitást.

2023. végén megkötött szerződések alapján a közüzemi szolgáltatások rezsióradíja, illetve az egységes karbantartási költség minden hónapban kiszámlázásra kerülnek a 65 háziorvosi praxis számára. Az előző évre vonatkozó minden számla beérkezését követően 2024 februárjában minden praxissal kapcsolatban elszámolást készítünk és a tényleges fogyasztások figyelembevételével megállapítjuk a következő időszak átalánydíját.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet esetében fontos megemlíteni, hogy a fűtési rendszer a 2023-as évben kétszer is meghibásodott, ezért 2024-ben szükségessé vált a szekunder kör átvizsgálása és a felmérés eredményeként a szükséges szakaszok javítása vagy cseréje.

### **5.3. Sportlétesítmények**

A sportlétesítmények közül a legjelentősebb a Halassy Olivér Városi Uszoda (a továbbiakban: uszoda), amely az UV Zrt. szervezetén belül külön osztályként működik. 2023-ban elvégzésre került több nagyciklusú karbantartás, továbbá infrasauna telepítése valósult meg, a hőszivattyús kutak nagyjavítása, valamint a vízforgató szivattyúk teljes nagyfelújítása megtörtént. 2024-ben a kötelező karbantartáson felül jelentősebb munkaként a medence és zuhanyterületek fugázása szükséges mintegy 500 m<sup>2</sup>-en, ezen kívül az előcsarnoki emeleti tönkrement világítás cseréjét is meg kívánjuk valósítani. A

közüzemi költségek emelkedése az áram és a víz- és csatorna díj emelkedésében jelentősen érinti az uszoda üzemeltetési költségeit. A különféle vegyszerek és takarítószeresek beszerzési árait is érinti az infláció. A közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Kormányrendelet a medencék klórszintjének emelését írta elő, ezért ennek megnövekedett anyagköltségével is számoltunk.

Az árbevételek mintegy negyede úszóiskolával kötött tanévre vonatkozó szerződésből származik, amelyek felülvizsgálatát éven belül fogjuk megtenni. Az éves vendégforgalomban az elmúlt években nagy ingadozás nem volt, 2023-ban 103 ezer fő látogatta az uszodát. Ebből mintegy 36 ezer fő magánszemély és mintegy 67 ezer fő intézményeken (iskolák, óvodák, úszóiskolák) keresztül. 2024-es évben sem számolunk a látogatószám csökkenésével. Az uszoda belépőjegy díjszabását továbbra is versenyképesnek tartjuk. A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. üzemeltetésében lévő budapesti fürdőkben információink szerint 15%-os belépőjegy áremelés várható ez évben, azonban Társaságunk az újpesti uszoda belépőjegy árát csak 10%-kal kívánja emelni, ezzel is fenntartva versenyképességét.

A látogatószám évek óta közel hasonló. A látogatószám növelése a szolgáltatások bővítésével képzelhető el. 2015-ben már megkezdődtek tervezések arra vonatkozóan, hogy az uszodát kültéri medencék építésével kibővítsék. Ez a fejlesztési lehetőség az eltelt években fennmaradt, hiszen a nyári hónapokban a kerület lakossága örömmel venné igénybe ezt a szolgáltatást. Az uszoda árai a közelben lévő Aquaworld (ahol vannak kültéri medencék) áraival versenyképesek, ezért a kerület lakossága körében vélhetően lenne igény a kültéri medencékkel való bővítésre.

A sportlétesítmények közül még említendő a Vasas SC által használt csónakház üzemeltetése. Az ingatlan a Tungsram Group Zrt. tulajdonában volt, azonban a cég csődje miatt tulajdonosváltás történt. Ezen előzményekre tekintettel az ingatlant az új tulajdonos részére 2023. október 13-án birtokba adtuk és ezzel a sportlétesítmény üzemeltetésének korszaka le is zárult.

A Szilas Aktív Park üzemeltetési költségeivel nem számoltunk 2024-re tekintettel arra, hogy azt az Újpesti Városgondnokság Kft. üzemelteti.

#### **5.4. Rekreációs létesítmények**

Legjelentősebb rekreációs létesítmény üzemeltetésünkben a Tarzan™ Park. A park két rekordévet zárhatott maga mögött az árbevételek tekintetében. A park üzemeltetésében dolgozók külön csoportként tevékenykednek, azonban az Üzemeltetési Csoport, valamint az UV Zrt. marketing szakértelmére is számíthatnak. (Az UV Zrt. marketing tevékenységéről a későbbiekben még részletesebben is szó lesz.) 2024-ben is a látogatószám, ezáltal a bevételek növelésére készülünk, amelyben úgy véljük még vannak tartalékok. A látogatószám számításaink szerint 8-10%-kal még növelhető. Ezt a célt a marketing tevékenység bővítésével, illetve a szolgáltatások körének ésszerű mértékű bővítésével el lehet érni. A Tarzan™ Park harmadik szezóját kezdi meg változatlan munkaerő struktúrában, ami hatékonyabbá teszi a működést, mert sok tudnivalót a korábbi években mindig újra kellett tanulnia az új kollégáknak, és mivel a park üzemeltetése számos és sokrétű információból áll össze, így a munkaerő fluktuáció sok energiát vitt el. A diákmunkások közül is megkeressük, és előnyben részesítjük azokat,



akik már együttműködtek velünk és munkájukkal meg voltunk elégedve. A két évvel ezelőtti 5617 diákszövetkezeti órát sikerült 4331 órára csökkenteni úgy, hogy közben a vízidodzsom beüzemelésével a feladatok száma is nőtt. 2024-re nem tervezünk további jelentős csökkenést a kölcsönzött munkaerőben, az általunk megfelelőnek ítélt színvonal szinten tartása a célunk. Négy fő munkatárs négy hónapos munkaidőkerete hat hónapra bővült, ami tovább növeli a rugalmasságot.

Több éven át elhúzódó probléma került megoldásra azzal, hogy a locsolórendszerhez az új kút kifűrése megtörtént, amely a locsolórendszert el fogja tudni látni, valamint a víz- és csatornadíj emelkedése sem fogja drasztikusan növelni a Tarzan™ Park üzemeltetési költségeit. A locsoló vízen kívül vizes játékok is megtalálhatóak a parkban, ezért a vízdíj emelkedésével is számolnunk kellett a költségek tervezésekor.

A parkban lévő játékeszközök karbantartása az előző években csak minimális szinten történt meg, a kötelek hálók is elkoptak, időszerűvé vált a cseréjük. Több játék biztonsági jegyzőkönyvének érvényessége június hónapban lejár, a maradék eszközök érvényessége jövő évben fog lejárni. Ezért a park területén található összes játék felújítása szükséges. Ez jelentős kiadást fog okozni. A másik hiányosság, ami nagyobb költséget fog jelenteni az ütőcsillapítás (mulcs) pótlása, van olyan terület, ahol ez minimálisan sincs meg. Az előzetes felmérések alapján minimum 600 m<sup>2</sup>-nyi területen pótlás szükséges.

Tervezzük egy ipari magasnyomású mosó beszerzését, ami nagyban megkönnyítené a vizes játékoknál kialakult moha, vízkő eltávolítását, a park takarítását, valamint tervezzük egy lombhulladékgyűjtő gép beszerzését is. A lombhulladék összegyűjtését az Újpesti Városgondnokság Kft. végezte, amelynek éves költsége kb. 400 e Ft volt. Ez számításaink szerint a jövőben megtakarítható lenne a saját gép használatával.

Rekreációs létesítményeink közül kiemelendő még a két ifjúsági tábor. A velencei és katalinpusztai táborok hasznosítása bérbeadás útján történik. Jogszabályi rendelkezések (2005. évi CLXIV. törvény, valamint a 239/2009. (X.20.) Kormányrendelet) értelmében a 2023. év végéig a táboroknak meg kellett szereznie a megfelelő szálláshely üzemeltetési minősítést, mert ennek hiányában 2024. január 1-től a táborok működési engedélye visszavonásra került volna, s közösségi szálláshelyként nem üzemeltethetők volna tovább azokat.

Társaságunk a bérlővel együttműködésben a 2023. év során elvégezte azokat az indokolt fejlesztéseket, amelyek az ifjúsági táborok eredményes minősítéséhez szükségesek voltak. A Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület NKft. közösségi szálláshely típusban a \* minősítéseket megadta, amelyek érvényességi ideje 3 év.

Figyelemmel arra, hogy az ifjúsági táborok minősítési alapkövetelményeinek teljesítése jelentős, 10 millió forintot meghaladó forrásokat igényelt, a ráfordítások finanszírozásában középtávú megállapodást kötöttünk a bérlővel. Annak érdekében, hogy az ingatlanok a továbbiakban, így a 2024. üzleti évben is táboroként bérbeadhatóak legyenek, ezeket a fejlesztéseket szükséges volt végrehajtani.

Ennek keretében számos berendezéssel bővült a két tábor, közel 200 db ágycsillapítására/cseréjére, 200 ágycsillapító, éjjeli szekrény, éjjeli lámpa, matracok, kültéri

kiülők, függönyök, zuhanyfüggönyök, takarók és párnák, beszerzésére és a fürdő helyiségek felújítására, több ajtó és ablak javítására/cseréjére került sor.

Meg kell említenünk még e körben a balatonszepezdi és a parádi üdülő ingatlanokat is. A parádi üdülőt 183 fő vette igénybe 2023-ban, de jelentős a holt idő, mikor kihasználatlanul áll az épület. A foglalások a nem nyári időszakban a hétvégéket és a szünnapokat érintik. Nyáron inkább a teljes hetes foglalások a jellemzők. A balatonszepezdi üdülőt 414 fő vette igénybe 2023-ban, a kihasználtsága jobb a parádihoz képest. A nyári szezonon kívüli foglalások minimálisak. A nyári szezonban folyamatos teltházias terhelés jellemző. Mindkét ingatlan sajátossága, hogy idegen vendégeket nem fogadnak, kizárólag az Önkormányzat és vállalatainak a dolgozói használhatják, akik között népszerűnek mondható mindkét ingatlan – leginkább a vendégéjszakák árazása miatt (amely 2000 Ft/fő/éj, illetve 2.500 Ft/fő/éj) – annak ellenére, hogy évek óta esedékes lenne mindkét üdülő – a mai kor igényei szerinti – felújítása.

### **5.5. Intézmények őrzése, takarítása, portaszolgálat**

A Polgármesteri Hivatal, Kormányhivatal őrzése, portaszolgálat, és egyéb létesítmények őrzése, térfelügyelő rendszer, távfelügyeleti biztonsági rendszer, mint közszolgáltatás keretében ellátandó feladatokat Társaságunk változatlanul leányvállalata, az Újpesti Vagyonőr Kft. (a továbbiakban: Vagyonőr) útján teljesíti. A Vagyonőrnél a 2023. év az átállás éve volt, a feladatokat döntően már saját állománnyal teljesítette. Kizárólag Újpest Önkormányzatának Szociális Intézményének Család- és Gyermekegészségügyi Központ irodájában és az Újpesti Piacon (piacellenőr, garázmester) látják el a feladatokat alvállalkozó emberei. A helyettesítéseket és a megrendelésre történő rendezvény biztosításokat végzi még a Vagyonőr alvállalkozó útján. Itt kiemelnénk, hogy a 2023. évhez hasonlóan 2024-ben sem tervezünk rendezvény őrzésekkel, ezek finanszírozása a kompenzáción kívül, külön megrendelések útján történik. A Vagyonőr alvállalkozója közbeszerzési eljárásban nyertes vállalkozó, aki az óradíját a rendeleti úton meghatározott rezsioradíj alapján indexálhatja. Mivel az átállás a 2023. évben fokozatosan történt meg, a tény adatokat nehéz összevetni a 2024. évi terv számokkal. A 2023. év első időszakában az átállással érintett szolgálati helyeken a vállalkozó többségében még a 2022. évben hatályos óradíjakkal, míg a közbeszerzés útján megkötött szerződés hatályától kezdődően már év közben emelt óradíjakkal számlázott. Ez utóbbi óradíjhoz képest a 2024. évben 10 % emelésére jogosult a vállalkozó, mivel 10 %-os mértékben emelte meg a rezsioradíját a Belügyminiszter közleménye alapján. A 2023. évhez képest egyes szolgálati helyeken (Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet, Kormányhivatal, Újpesti Városgondnokság Kft. székhelye) év közben volumen növekedés történt, amelynek figyelembe vételével terveztünk a 2024. évi óraszámokkal. A Vagyonőr az egyéb kiadásainál inflációval megegyező mértékű emeléssel tervezett, a munkavállalói létszám tekintetében bérfejlesztéssel kellett számolni. 2024. évben a Vagyonőr vagyonőrei/saját munkavállalói is cafeteria juttatásban fognak részesülni, amellyel kapcsolatban felmerülő többlet kiadásokat már tartalmazzák a terv számok. Mindezeket együttesen figyelembe véve a 2023. évi adatokhoz képest a 2024. évi terv számokat a rezsioradíj növekedésénél nagyobb mértékben kellett megemlíteni. A Vagyonőr 2024. évi üzleti tervében bővebb információkkal szolgál a fentiekben rögzítettekről.

Az épület takarítási tevékenységgel kapcsolatos közbeszerzési eljárása jelenleg folyamatban van.

## *5.6. Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése*

Egyéb szolgáltatói feladataink közül kiemelkedik az Újpesti Piac- és Vásárcsarnok (a továbbiakban: Újpesti Piac) üzemeltetése, amelyet leányvállalatunk, az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. közreműködésével oldunk meg. Az Újpesti Piac üzemeltetése kapcsán az ingatlan fűtését és hűtését ellátni hivatott szennyvízhőmű működtetéséről, valamint a piac parkolójáról is szót kell említenünk, továbbá az Újpesti Piac beruházásra felvett hitel adósságszolgálat kamatával kapcsolatos átvállalásról is szót kell említenünk. Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. saját üzleti tervében részletesen beszámol a működéséről, azonban a fontosabb információkat ismertetjük. Leányvállalatunk néhány kisebb kivételtől eltekintve saját árbevétellel nem rendelkezik, a sajátos működési modellből adódóan nem a nyereségesség, hanem az üzembiztos működés biztosítása a célja. A leányvállalat működéséhez szükséges forrásokat havonta fizetjük az elfogadott tervek alapján meghatározott összegekben.

2023-ban jártak le az 5 évre kötött szerződések a kereskedőkkel, amelyeket meghosszabbítottunk, lemorzsolódás nem volt, a bevételek továbbra is biztosítottak. Sikertült továbbá alapos előkészületeket követően egy gyógyszertárral is leszerződünk a piac épületében, amelynek célja a szolgáltatások bővítése volt. Az éves tervezett bevétel az árudák, szigetek, őstermelői és zöldségasztalok, hűtőpultok, parkolás, PiacPlacc, fenyőfaárusítás, Virágcsarnok bérleti díjaiból származik, amelyet kiegészít a UP Rendezvénytér Önkormányzat által térített hűtés-fűtés szolgáltatás ellenértéke, továbbá bérleti-, közmű- és üzemeltetési díja (beleértve az áthárított, saját órákkal mért közműfogyasztást is).

A szolgáltatás bővítését célozzuk azzal is, hogy a kereskedőkkel egyedi megállapodások alapján a tényleges hosszabb nyitva tartást biztosítsuk, azaz ne csak az épület legyen nyitva, hanem a vásárlók által igénybe vehető üzletek is. A tervezés során az épület rendszerinti karbantartási és üzemeltetési költségeivel számoltunk, valamint leányvállalatunk bérköltségével, amely esetén mintegy 10 %-os bérfejlesztést terveztünk a reálbérek megőrzése érdekében. A leányvállalat mintegy 20 főt foglalkoztat. Az épület működtetésének, javítási, karbantartási munkálatait, több mint 30 szerződött partner segíti, melyek közül a három legnagyobb volumenű a külső vállalkozóval ellátott szemétszállítás és -kezelése, a takarítás, és a diszpécser szolgálat, őrzésvédelem, garázmesteri- és piacellenőri szolgálat. A takarítási szolgáltatás ellátására jelenleg közbeszerzési eljárás van folyamatban. A hulladék szállításra, -kezelésre szóló határozott idejű szerződés 2021. évben határozatlan idejűvé alakult át. 2023 júliusától belépett a hulladékgazdálkodásba a MOHU Zrt., ami több részben megváltoztatta az eddig kialakított szállítási és kezelési rendszert. 2024. évben, amikor tisztázódhat a MOHU és az eddigi szolgáltató (FCC) közötti munkamegosztás, közbeszerzési eljárás alapján kerülhet sor – kedvező árajánlat esetén – új szerződés megkötésére. A diszpécseri, őrzésvédelmi, garázmesteri- és piacellenőri szolgálatot az épület indulása óta Társaságunk másik leányvállalata, az Újpesti Vagyonőr Kft. látja el.

### *5.6.1. A szennyvízhőmű üzemeltetése*

2023 áprilisától az épület transzformátora és elektromos hálózata biztosítja az áramellátást az Újpesti Piac és UP Rendezvénytér mellett az István út 14.

(Önkormányzat) és az István út 15. (Önkormányzat, Kormányhivatal, KLIKK) épületét elsődlegesen ellátó hő- és hűtésenergia (szennyvíz) rendszerekhez.

A szennyvízhő üzemeltetés egyéb költségeit (Thermowatt karbantartás, javítás, felújítás, műszaki üzemeltetés, biztosítás, víz és csatornadíj) a rendszer megbízhatatlansága miatt nehéz tervezni, azok könnyen alultervezetté válhatnak. A műszaki költségek (azaz az áramszámlán kívüli összes költség) felhasználók közötti megosztását is az érintettekkel (Önkormányzat, Kormányhivatal, KLIKK, UP Rendezvénytér) a Társaságunk egyeztetési és terheli ki. Korábban már több ízben is beszámoltunk arról, hogy a rendszer mérete túltervezett, ezért Társaságunk folyamatosan kutatja a rendszer működtetés hatékonyabbá tételének lehetőségeit.

### 5.6.2. *Keramitos parkoló*

Az alapvetően a régi, időközben lebontott piac épülethez évtizedekkel ezelőtt kialakított felszíni parkoló és az azt övező területek sorompóval kerültek elhatárolásra a közterülettől annak érdekében, hogy az új piac épület, valamint az Önkormányzat központi épületei körüli rövidebb távú parkolás biztosított legyen. Pest vármegye északi részén – Vác lakosságát nem számítva –, mintegy 100.000 lakos él, akik Újpestet, amennyiben Budapesten van dolguk, P+R parkolóként használják. A keramitos piaci parkoló közterülettől való sorompós leválasztása kiemelkedően fontos volt az új piac épület üzemeltetéséhez, mert ennek hiányában az ingázók a metró közelsége miatt egész napra lefoglalnák a szabad, ingyenes parkolási lehetőséget, és ezáltal a rövidebb, 1-2 óra időszakra leparkoló vásárlóknak, illetve az önkormányzati hivatalok látogatóinak nem maradna semmilyen parkolási lehetősége. Az új piac épületének teremgarázsa természetesen ettől függetlenül népszerű, azonban a felszíni parkoló nélkül kevés lenne. A parkoló üzemeltetésének költségei az egy órán túli parkolási díjak beszedéséből történnek.

A parkolóban kiépítésre került egy rendszámfelismerő rendszer, ami reményeink szerint többletbevételt fog eredményezni. A parkoló karbantartási költségei várhatóan nem fogják meghaladni a 2023-as szintet. A rendszámfelismerő rendszer kameráinak és a sorompókarok védelme érdekében a bejárati és a kijárati oldalon is pollereket szeretnénk telepíteni. (Ezek árajánlata még nem érkezett be.)

Jelentősebb problémát jelentenek a már balesetveszélyes gödrök, amelyek kialakulását a keramit téglák aláázása okoz. Az aszfaltozás vagy betonozás után a lekoptott útburkolati jeleket is fel kell újítani.

### 5.6.3. *Adósságszolgálat kamata*

A 2024-es évre 65 M Ft összegben szerepel terveink között az új piac épületére felvett hitel összegének adósságszolgálati kamat kiegészítése az Önkormányzat részére. A bevezetőben ismertettek alapján a kamatfizetési teher jelentősen csökken az előző évhez képest.

## **5.7. Az ingatlan- és épületüzemeltetés körébe tartozó egyéb feladatok**

### **5.7.1. Közrendvédelmi Szálló**

Itt elsődleges a szobák tisztasági festése és az asztalos ipari javítások elvégzése a szállóban lakó bérlők váltásakor. Az épület állagmegóvási és megelőző karbantartási (szerkezeti, gépészeti, elektromos) feladatok elvégzése szükséges.

### **5.7.2. Gépkocsiflotta**

2024-ben több mint 70 db személy- és tehergépjármű üzemeltetését végzi Társaságunk, a gépjárművek többsége közbeszerzés útján került a flottába az elmúlt 3 évben, kisebb részét pedig régebbi beszerzés és saját tulajdonok képezik. 2024-ben további 3 db gépjármű cseréjét tervezzük az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságoknál. 2021. óta a gépjárműflotta majdnem teljes egészében megújításra került, a korábban használt saját tulajdonú autóink részben eladásra, az idősebb bérelt gépjárművek túlnyomó többsége visszaadásra került azóta.

2024-ben a költségek növekedése várható, a NAV által januárban közölt 420 EUR/HUF árfolyamhoz igazított minimális, két ütemben bevezetésre kerülő üzemanyag jövedékiadó mértékének emelkedése miatt, illetve a világpiaci árak változásából kifolyólag. Továbbá a biztosítási és casco költségek is emelkednek nagyságrendileg 10%-kal, illetve korábban már megemlékeztünk róla: a cégautó adó 2022. július 1-től ideiglenesen, majd 2023. január 1-től pedig véglegesen a duplájára emelkedett a személyautók esetében.

Mivel a gépjárműflotta átlagos életkora jelentősen fiatalodott, és az autók kétharmada garanciális, ezért a szerviz- és karbantartási költségek minimálisak jelenleg. A szervizköltségek nagyrészt olyan káreseményekből adódnak, amelyek a casco önrészek, sérült szélvédő vagy kisebb-nagyobb karosszéria javításokból keletkeznek.

## **6. Műszaki feladatok**

A Társaság tevékenységeinek biztosításában kiemelkedő fontosságú a műszaki feladatok ellátása, szervezése, amelyet Társaságunk a Műszaki Igazgatósághoz tartozó Műszaki Osztályon keresztül szervez.

A műszaki feladatok ellátásával kapcsolatos tételek a csatolt táblázatokban kiadást növelő tételek, hiszen a lakás- és nem lakás célú ingatlanok, továbbá az ingatlan- és épületüzemeltetéshez tartozó egyéb ingatlanok műszaki problémáit, rendszeres és egyedi műszaki problémáit hivatott kezelni és megoldani.

Albetéti szinten többnyire bérebe adott lakások esetében a bérlő által el nem végzett, illetve a Társaságunkra, mint bérbeadóra tartozó műszaki beavatkozások, állagmegóvó tevékenységek elvégztetését tartjuk szem előtt. Ilyen például a hibás nyomóvezetékek és csatorna vezetékek javítása, részleges cseréje, illetve indokolt esetben a teljes felújítása.

Üzlethelyiség ingatlanok esetén minimális a Társaság általi beavatkozás, mivel ezek esetén jellemzően a bérleményben lévő felújítások, átalakítások szorosan kapcsolódnak a bérlők funkcionális működéséhez. Figyelemmel kísérjük a bérlők által végzett beavatkozások

szakszerűségét az ingatlan állagromlásának elkerülése érdekében. A Társaság felújítás esetén többnyire portálszerkezet cserét finanszíroz, mivel az hosszú távon az utcaképet javítja, illetve az ingatlan értékét növeli.

A bérbeadói kötelezettségek között 2023. évben jelentős beavatkozásokat igényeltek a kémények. A 3 évente esedékes kéményellenőrzések alkalmával jelentős számban tapasztalhatóak a hatóság általi kötelezéssel terhelt kémény megszüntetések vagy felújítások. Éves szinten több mint 15 esetben kellett megszüntetni a kémény használatot, amely a kémény lezárás következtében a melegvíz- vagy fűtés biztosításának megszűnését okozta. Így ezen albetéti ingatlanokban új rendszert kellett kiépíteni. A megfelelő műszaki megoldást a bekerülési költségek elemzésével választottuk ki, azt vizsgáltuk, hogy a kéményt gazdaságosabb felújítani, vagy alternatív melegvíz vagy fűtési rendszert érdemesebb-e telepíteni. A kémények felülvizsgálata 2024. évben is folytatódik, s ezen évben is lehet kalkulálni az alternatív fűtési, melegvíz előállítási rendszerek kiépítésével felmerülő költségekkel.

További és rendszeresen felmerülő feladatot jelent az egyes bérleményekben található 30-40 éves fűtési rendszerek, kazánok bizonytalan működésének kezelése. Az elavult kazánok cseréjének költsége – teljesen új kondenzációs kazán telepítése a nyílt égésterű kazán helyett – a fűtési rendszer hozzá igazításával elérheti a bruttó 2,8 M Ft összeget is. A teljes fűtési rendszer cseréjével már a költségek akár bruttó 3,6-4 M Ft-ot is kitehetnek.

Az ingatlanok elektromos rendszereinek állapota továbbra sem kielégítő, azok többnyire elavultak, a jelenlegi szabványoknak, előírásoknak (40/2017 (XII.4) NGM rendelet) nem felelnek meg, azaz sem villamos biztonsági felülvizsgálattal nem rendelkeznek, sem Áramvédő kapcsolók (FI relé) nincsenek beépítve. Az új bérleti szerződések esetén az előírásoknak megfelelően a bérleményekbe beszereltjük a FI relét, így lassan, de egyre több bérleményben már a minimum követelmények teljesülnek. A 2024. évben folytatjuk az elektromos rendszerek ez irányú javítását.

A vízóra nélküli albetéti ingatlanok száma 2024. évben még közel 200 db, amely folyamatosan csökken. 2023. évben 12 db új vízóra felszerelés történt, mivel vízórával nem rendelkező és megüresedő ingatlanok esetén azok újbóli kiadása előtt megtörténik a vízóra felszerelés. 2024. évtől középtávú tervünk, hogy fokozatosan felszámoljuk a vízóra nélküli ingatlanjainkat, és mindet vízórával szereljük fel. Ebben az évben a vízóra nélküli ingatlanok 30%-át kívánjuk vízórával felszereltetni.

- Hibajavítások terén – az eddigiekben elemzett karbantartási kategóriába eső tevékenységeken felül – a 2024. évben számottevő víz- és csatornajavítást tervezünk mind lakás, mind társasház szinten. Ezen munkálatok elkerülhetetlenek az ingatlanok állagmegóvása és a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében.

Albetéti ingatlanok felújítása folyamatosan történik. 2023. évben részleges és teljes lakásfelújítás 5 db lakást érintett, amelyek közül 2 db önkormányzati megrendelés keretén belül valósult meg. A 2024. évben tervezetten 2 db lakás részleges, 2 db lakás teljes felújításával kalkulálunk.

További felújítási, beruházási munkák gyanánt fűtési rendszerek korszerűsítését, klíma telepítéseket, kazán cseréket terveztünk.

Elektromos rendszerekkel kapcsolatos komplex felújítást minimálisan terveztünk, mivel azokat részleges beavatkozásokkal tervezzük javítani.

A 100%-ban UV Zrt. tulajdonú társasházak esetén részleges tetőfelújítások, homlokzatok javítása, részleges felújítása is tervezett, azonban azok hosszabb előkészítést igényelnek a felújítás mélységének meghatározása szempontjából.

Az év közben alakuló anyagi lehetőségeknek megfelelően a műszaki indokoltság függvényében a prioritásokat folyamatosan felülvizsgáljuk, s a megvalósítást ezek alapján végezzük.

*A leírtak összességében:*

<b>Felújítások</b>		
	<b>Lakás</b>	<b>Üzlethelyiség</b>
<b>Elektromos felújítási munkák</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>
Teljes elektromos rendszer felújítás (1 db)	1 500 000	
	<b>1 500 000</b>	
<b>Építészeti felújítási munkák</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>
2 db lakás teljes felújítása	27 500 000	0
2 db lakás részleges felújítása	7 744 095	0
Nyílászáró cserék	3 000 000	13 116 000
	<b>38 244 095</b>	<b>13 116 000</b>
<b>Gépészeti felújítási munkák</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>
Fűtési rendszer korszerűsítés	5 000 000	15 000 000
Klíma szerelés fűtési célból	2 500 000	20 000 000
	<b>7 500 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Felújítási munkák összesen nettó Ft:</b>	47 244 095	<b>48 116 000</b>
<b>27 % Áfa</b>	12 755 906	12 991 320
<b>Felújítási munkák összesen bruttó Ft:</b>	<b>60 000 001</b>	61 107 320

<b>KARBANTARTÁSI MUNKÁK</b>		
	<b>Lakás</b>	<b>Üzlethelyiség</b>
<b>Elektromos</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>
Elektromos rendszer hibajavítások, földelő hálózat kiépítése, stb.	12 000 000	7 000 000
Bérbeadásra kerülő lakásokban FI relék beépítése (60 db)	4 000 000	2 000 000
	<b>16 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Gépészet</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>	<b>Becsült ktg. nettó Ft</b>
víz- szennyvíz hálózat szivárgásainak, töréseinek javítása helyreállítással együtt	23 937 008	14 000 000
ingatlanon belüli állagmegóvó hibajavítások	10 000 000	5 000 000
Radiátor cserék	13 000 000	6 000 000
Vízóra beszerelések	7 987 245	1 000 000
Kazánok, fűtési rendszerek hibajavítása	7 874 960	2 000 000

	62 799 213	28 000 000
--	------------	------------

Építészeti munkák	Becsült ktg. nettó Ft	Becsült ktg. nettó Ft
falvizesedés megszüntetés, leomlott burkolat, vakolat problémák helyreállítása, nyílászárók javítása	8 000 000	7 000 000
Kémények javítása	4 500 000	0
Homlokzatok állagmegóvó karbantartási munkái	15 000 000	6 000 000
Magastető javítások	5 000 000	0
<b>Összesen:</b>	<b>27 500 000</b>	<b>13 000 000</b>

<b>Karbantartás összesen nettó Ft:</b>	106 299 213	<b>50 000 000</b>
<b>27% ÁFA</b>	28 700 788	13 500 000
<b>Karbantartás összesen bruttó Ft:</b>	<b>135 000 001</b>	63 500 000

## 7. Jogi feladatok

A jogi feladatokat a Társaságnál a Jogi Osztály végzi, illetve felügyeli.

Hosszú távú cél, hogy

- a Jogi Osztály – elsődlegesen a bérleti díj tartozásokból eredő követelésbehajtás útján – változatlanul hatékonyan szolgálja az UV Zrt. bevételszerző tevékenységét, továbbá
- a jogszabályokban és a belső szabályzatokban rögzített előírások szerint minden rendelkezésre álló jogi eszközt igénybe vegyen a bérlői fizetési fegyelem fenntartása érdekében, valamint
- a folyamatosan változó jogszabályi környezetre tekintettel gyors és hatékony jogi tanácsadással, iránymutatással támogassa a Társaság jogszerű működését.

Közép távú célok:

- Az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelésekre leírási javaslat tétele, a Jogi Osztályra nehezedő ügyteher csökkentése érdekében.
- Az UV Zrt. hatályos szabályzatainak folyamatos felülvizsgálata, azok módosításának előkészítése.

A Jogi Osztály rövid távú célja, hogy

- az UV Zrt. az atipikus vitás ügyeit költséghatékonyan, lehetőség szerint peren kívüli egyezséggel lezárja 2024. évben, ezzel is minimalizálva a céltartalék képzésének szükségességét, továbbá
- az UV Zrt. partnereivel kötendő szerződések jogszerűségét folyamatosan vizsgálja és a már használatban lévő szerződésmintákat felülvizsgálja, valamint új szerződésmintákat dolgozzon ki a jogszabályoknak történő megfelelés, a Társaság érdekeinek hatékony érvényesítése, valamint egységes vállalati arculat kialakítása érdekében.



A jogi eljárások költségei (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára) kapcsán 2024. évre díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések vételárán felüli jogi költségekre –

a) a lakások tekintetében 8 M Ft,

b) a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében 4 M Ft

kiadást tervezünk.

A fentiekben megjelölt, tervezett kiadások a 2023. évi várható tényadatokra figyelemmel kerültek meghatározásra, azokhoz képest a követelésbehajtással kapcsolatos eljárások számának változása, illetve a behajtani kívánt tőkekövetelés összege miatt tartalmaznak változást.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára, mint kiadás meghatározása kapcsán egyrészt a 2023. évi terv adatokat, másrészt a 2023. évi tény adatokat vettük figyelembe, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

A jogi eljárások bevételei (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából befolyt összegek) kapcsán 2024. évre díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések behajtásán felül befolyt összegekre –

a) a lakások tekintetében 8 M Ft,

b) a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében 3 M Ft

bevételt tervezünk.

A fentiekben megjelölt, tervezett bevételek a 2023. évi várható tény adatokra figyelemmel kerültek meghatározásra.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából származó bevétel meghatározása a 2023. évi terv adatok, másrészt a 2023. évi tény adatok figyelembevételével történt, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

## 8. Marketing tevékenység

- A korábbi években elindított elvek és irányok igazolást nyertek, így 2024-ben még jobban erősíteni kívánjuk a saját brand-jeink ismertségét, a saját brand-ek marketing és kommunikációs szinergikus hatását, a célcsoportok intenzívebb megszólítását.

2024-ben többek között a fő stratégiai elvek és egyben mottók: *„Intenzívebb ügynevezett multi eszközaláció (többszörös kiterjesztés) brand-enként és brand-jeink együttes megjelenésével és visszacsatolásával”*, valamint *„Egyediség és osztenáció (egyediséggel történő kitűnés)”*.

A hosszú- és rövidtávú stratégia részeként 2024-ben márkatanítás és márkaépítés kapcsán fő irányaink:

- A Társaság brand-jeit együttesen ismertté tenni, ezáltal növelni presztízsét és az almárkák értékét.

- A közös képviseleti tevékenységet, mint új szolgáltatásunkat megismertetni, népszerűsíteni a kerületben.
- A Tarzan™ Parkot országosan ismertebbé és népszerűvé tenni, melynek keretében három célcsoportot kívánunk megszólítani (fizetőképes kisgyermekes magánszemélyek/családok, általános iskolák/pedagógusok, valamint a nagy- és középvállalatok – ez utóbbi az ajándékutalványok kapcsán).
- Az Újpesti Piacot Újpesten és a szomszédos kerületekben ismertté és népszerűvé tenni, az elsődleges célcsoport a fizetőképes újpesti lakosok.
- Halassy Olivér Városi Uszoda ismertségének növelése a kerületben.
- Újpesti Vagyonőr Kft. Újpesten és a szomszédos kerületekben történő megismertetése, célcsoportok megszólítása.

Az utóbbi évek feladatait és eredményeit megtekintve láthatóak a stratégiai irányok és elvek konverziói. A feladatok évről évre növekszenek, melyek több beszállítói szolgáltatás és kommunikációs csatorna igénybevételét vonják maguk után. Külön kiemelendő, hogy évről évre bővül az olyan partnerek köre, melyeknek köszönhetően díjmentesen vagy a piaci árakhoz viszonyítva meglehetősen nyomott áron nyílik lehetőségünk a megjelenésre. Minden évben komoly keretet spórolunk meg a barter együttműködéseknek köszönhetően.

A Tarzan™ Park esetében az iskolák intenzív, közvetlen megszólítása meghozta gyümölcsét, hiszen még soha nem látogatott el hozzánk annyi iskolás csoport, mint 2023-ban. Ahhoz, hogy mindezt tartani tudjuk, sőt növelni, komoly munkára van szükség. Elsődlegesen változatlanul az agglomeráció iskoláit és óvodáit kívánjuk közvetlen módon megszólítani, amelynek bevált formája a postai út. A pedagógusokat egyéb platformokon is el kívánjuk érni, így a közvetlenül a pedagógusokat megszólító kiadványok és rendezvények segítségével. 2024-ben az ajándékutalványok még hatékonyabb értékesítésének érdekében cél minél több intézménnyel és vállalkozással közvetlen kapcsolatba lépni; meg kívánjuk ismertetni a cégek illetékes munkatársaival, hogy az ajándékutalványok céges ajándékként nagy értéket képviselnek a kisgyermekes, illetve kisunokás dolgozók körében. Az utóbbi években egyértelműen igazolódott, hogy az ajándékutalvány vásárlásra vonatkozó promócióval és kommunikációval nem csupán azonnali bevételt tudunk produkálni – még akkor is, amikor a park zárva van –, hanem folyamatosan építjük és népszerűsítjük a márkát. A jobb eredmények érdekében több aktivizációra, megjelenési lehetőségre és kommunikációs csatornára van szükség.

Az Újpesti Piac ismertségét és népszerűségét növelni kívánjuk a kerületben élők és az ingázók (akik a kerületbe járnak dolgozni), valamint a folyamatos átutazók körében (akik az otthonuktól a munkahelyig vagy gyermek iskolába szállítása kapcsán keresztül mennek a kerületen, akiknek kényelmesen útba eshet az Újpesti Piac). Az Újpesti Piac weblapján és Facebook oldalán folyamatosan megjelennek a friss információk, a rádiós megjelenés bevált, ahogy a plusz óriásplakát felületek, saját márkázott szatyor, különféle promóciók, így pl. a Mikulás ajándékosztással, Nőnap promóció, gyereknap promóció. Mindezeket a tevékenységeket és megjelenéseket 2024-ben még aktívabbá és intenzívebbé kívánjuk tenni.

A Halassy Olivér Város Uszodát és az Újpesti Vagyonőr Kft. szolgáltatásait elsősorban a kerületben kívánjuk még ismertebbé tenni.

A saját brand-eket elsősorban a saját felületeinken és helyszíneinken (pl. weblap, Facebook oldal, az Újpesti Piacon, Tarzan™ Parkban, Halassy Olivér Városi Uszodában, UV Zrt.

központjában, mint központi ügyfélszolgálati helyen, számlalevelek mellékletként, saját helyszíneken szóróanyagként) az Újpesti sajtó segítségével (pl. Újpesti Napló, Újpesti sajtó Facebook oldala, Újpesti TV), együttműködő partnereinkkel (kedvezményesen, díjmentesen) újabb netes saját felületeken (ujpestiingatlan.hu, ujpestenkiado.hu), általunk üzemeltetett rendelőkben, védőnői szolgálatokban (A2-es felületek 15 helyen 30 tábla) kívánjuk promótni.

Óriási eredmény PR fogásnak is köszönhetően, hogy már most tudjuk, várható lesz megjelenésünk a Tarzan™ Park kapcsán a Kossuth Rádióban, ATV-ben, Hír TV-ben és remélhetőleg a Duna TV-ben teljesen díjmentesen.

## 9. Szervezeti információk

A Társaság munkaerő állománya viszonylag stabil, még a szezonális nyitva tartású Tarzan™ Park esetében is sikerült megszüntetnünk a korábbi évekre jellemző fluktuációt. A 2023-as évet országosan megterhelő infláció a Társaság dolgozóinak a reálbérére is negatív hatással volt, ezért 2024-ben a negatív inflációs hatás részbeni korrekciójának érdekében bérfejlesztést irányoztunk elő. Ez a szakembereink megtartásához elengedhetetlen. Az állományi létszámból 2023-ban 15 fő volt nyugdíjas, akiknek többsége a Társaság központi épületében dolgozott.

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 90,1 fő. A fordulónapon a teljes munkaviszonyos létszám 96 fő volt – ebből 6 fő kismama, akik közül 3 fő kismama aktív állományba lépett –, amely létszámot egyes szempontok szerint a következőkben ismertetünk:

Foglalkoztatottak korcsoport szerinti összetétele:

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma (fő)
60 év felett	14
57-60 év között	2
55-57 év között	6
50-55 év között	20
40-50 év között	34
30-40 év között	15
20-30 év között	5
<b>Összesen:</b>	<b>96</b>

A munkatársaink átlag életkora: 48 év, és a 96 főből 57 nő, 39 férfi, felsőfokú végzettséggel 65 fő, míg középfokú végzettséggel 31 fő rendelkezik.

Folyamatosan támogatjuk a munkatársak szakmai fejlődését. Ennek érdekében több munkavállaló egyéb képzettségének megszerzését támogattuk, vagy írtuk elő az elmúlt évben is. Ilyen egyéb képzéseink voltak: 5 fő műszaki szakmai továbbképzés, 1 fő belső ellenőri továbbképzés, 1 fő munkavédelmi képviselő továbbképzés, 4 fő számviteli továbbképzés, 2 fő bér, TB oktatás, 1 fő közbeszerzési tanácsadó felsőfokú továbbképzés, 1 fő épületgépész

technikus továbbképzés, továbbá 1 fő pénzügy-számvitel felsőfokú továbbképzés, valamint 2 fő ingatlankezelés tanfolyamon vett részt.

A Tarzan<sup>TM</sup> Parkban, a Halassy Olivér Városi Uszodában, valamint a rekreációs létesítményeknél feladatot ellátó kollégáink munkabére a feladathoz közvetlenül kapcsolódó költsége között, míg a központi irodaházban dolgozó kollégák szerteágazó és folyamatos tevékenységeik miatt a feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó költségeknél kerültek feltüntetésre.

A Társaság vezérigazgatója, mint a munkáltatói jogok gyakorlója rendszeresen konzultál az üzemi tanács tagjaival. A szervezeti működés hatékonyságát növelő informatikai szoftverek használatával kapcsolatban folyamatos az egyeztetés a dolgozókkal, a Társaság vezetése a hatékonyság növelése érdekében a dolgozók véleményét számon tartja, valamint 2024-ben is tovább folytatódik a már megkezdett általánosan az összes kollégára kiterjedő informatikai oktatás. A nem vezető beosztású dolgozók 4 gépjárművet használhatnak napi szinten.

A Társaság vezetése a hatékonyság növelése érdekében rendszeresen egyeztet az osztályvezetőkkel, továbbá rendszeres a konzultáció a leányvállalatok vezetőivel is az esetleges problémák közös megoldása érdekében.

2024-ben beüzemelésre került az új IP alapú telefonközpontunk, mely a korábbi mobil alapú központhoz képes sokkal nagyobb rugalmasságot ad, mind az üzemeltetői, mind a felhasználói oldalnak (ezek többek között: központilag frissíthető telefonkönyv, hívások átvétele-átadása, helyi csoportok kialakítása, hívások kapcsolási sebességének gyorsulása).

2024. január 2-án elindítottuk új iktató rendszerünket, mely a korábbi iktató rendszerhez képes jelentős követési díj csökkenést jelent (54 %), illetve használata is relatív egyszerűbb, továbbá szerver oldalon kevesebb erőforrást igényel. Az új iktató rendszer fejlesztőivel – korábbi KKR rendszerben szerzett tapasztalatok alapján – a DMSOne iktató rendszer szállítóhoz képest rugalmasabb együttműködést várunk. Az UV Zrt. összes munkavállalójának meg kell tanulnia az iktató rendszer használatát, majd igazolniuk kell sikeres vizsga letételével annak elsajátítását.

2024-ben is folytatódik munkatársaink informatikai tudásának bővítése, mely elsősorban a már bevezetett szoftverek általánosan nem ismert, de hasznos képességeinek bemutatásából, illetve irodai szoftverek (Word, Excel) használatának oktatásából áll. Az oktatásokat részben belső, részben külső erőforrások bevonásával tervezzük megvalósítani. A munkaállomások modernizálása érdekében 10 asztali számítógép beszerzését terveztük az évre.

2024-ben – vezetői döntés alapján – megvalósulhat a Gispán térinformatikai rendszer üzemeltetésének átadása az Önkormányzatnak.

2024-ben a létesítménygazdálkodási szoftverben bevezetésre kerül a közösköltség felosztó funkció, valamint a számla felosztó, számla igazoló modul. Várhatóan ebben az évben megvalósítjuk az elektronikus számlakibocsátás lehetőségét is, illetve az ezzel a lehetőséggel nem élő bérlőinknél számláik elkészültéről tájékoztatót küldünk (e-mailben).

Célunk a 2024-as évre az UV Zrt.nél használt informatikai eszközök, és rendszerek folyamatos működésének biztosításán túl az informatikai biztonság fokozása, ennek keretében

- külső adattárolók használatának korlátozása
- külső hozzáférések felülvizsgálata, eléréshez használt eszközök körének korlátozása
- tűzfal szabályok átgondolása, frissítése

2024-ben is folytatni szeretnénk az UV Zrt. intranetes felületén elérhető funkciók bővítését, portál jellegének megerősítését.

Összegzésként elmondható, hogy 2024-től az energia árak stabilitását várjuk, valamint kedvezőbb inflációs környezetet. Hiszünk benne, hogy az elmúlt három év válságait túlhaladva a Társaság működése visszatér a 2019-ig tartó konszolidált keretek közé.

Budapest, 2024. február 7.



Hock Zoltán  
vezérigazgató

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2024 - 2023. várható

(nettó ezer Ft)

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2023	Terv 2024	Várható 2023	Terv 2024	Várható 2023	Terv 2024	Várható 2023	Terv 2024
<b>Bevételek</b>	<b>1 423 527</b>	<b>1 431 912</b>	<b>703 748</b>	<b>953 856</b>	<b>2 261 956</b>	<b>2 620 115</b>	<b>4 389 231</b>	<b>5 005 883</b>
Árbevétel	1 420 664	1 476 200	1 256 964	1 519 000	1 051 898	1 247 083	3 729 526	4 242 283
Kompenzáció mértéke	2 863	-44 288	-553 216	-565 144	1 210 058	1 373 033	659 705	763 600
<b>Kiadások</b>	<b>1 304 642</b>	<b>1 431 912</b>	<b>794 552</b>	<b>953 856</b>	<b>2 288 587</b>	<b>2 620 115</b>	<b>4 387 782</b>	<b>5 005 883</b>
Kezelési feladatok	578 674	632 168	286 899	315 600			865 572	947 768
Műszaki feladatok	162 529	195 000	40 768	98 116			203 297	293 116
Jogi feladatok	8 306	8 000	3 339	4 000			11 645	12 000
Üzemeltetési feladatok					1 974 567	2 242 780	1 974 567	2 242 780
Egyéb költségek és ráfordítások	131 027	150 084	88 309	76 530			219 336	226 614
Szervezeti költségek	424 106	446 660	375 237	459 610	314 020	377 335	1 113 364	1 283 605
<b>Egyenleg</b>	<b>118 885</b>	<b>0</b>	<b>-90 804</b>	<b>0</b>	<b>-26 631</b>	<b>0</b>	<b>1 449</b>	<b>0</b>

	Várható 2023	Terv 2024
<b>Tartalék nélküli kompenzáció:</b>	<b>659 705</b>	<b>763 600</b>
ebből működési célú:	609 259	640 485
ebből felhalmozási célú:	50 446	123 116
<b>Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:</b>	<b>54 975</b>	<b>63 633</b>
<b>Kompenzációs tartalékkeret:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ebből működési célú:	0	0
ebből felhalmozási célú:	0	0
<b>Kompenzációk összesen:</b>	<b>659 705</b>	<b>763 600</b>
ebből működési célú:	609 259	640 485
ebből felhalmozási célú:	50 446	123 116

## LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

	Bevétel				Kiadás		
	Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024		Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024
<b>Lakbér</b>	<b>756 000</b>	<b>753 793</b>	<b>811 000</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>570 501</b>	<b>578 674</b>	<b>632 168</b>
szociális alapú	38 000	29 129	28 000	közös ktg.	490 135	474 638	522 100
költségalapú	378 000	386 814	392 000	bérlőnek továbbszámlázott költségek	61 776	75 585	79 768
piaci alapú	340 000	337 851	391 000	Üres lakások fenntartási költsége	18 590	28 451	30 300
<b>Külön szolgáltatási díj</b>	<b>332 300</b>	<b>329 015</b>	<b>361 500</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>255 000</b>	<b>162 529</b>	<b>195 000</b>
szociális alapú	38 800	30 134	33 000	karbantartás	175 000	145 510	135 000
költségalapú	240 000	238 333	262 000	felújítás	80 000	17 019	60 000
piaci alapú	53 500	60 549	66 500	bontás		0	0
<b>Egyéb díjak ( víz-csatornadíj, távhő, gáz )</b>	<b>124 100</b>	<b>115 582</b>	<b>121 200</b>	<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b>	<b>10000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
szociális alapú	18 100	10 205	10 000				
költségalapú	90 000	89 050	94 700				
piaci alapú	16 000	16 327	16 500				
<b>Ingatlanértékesítés</b>	<b>90 000</b>	<b>200 768</b>	<b>160 000</b>				
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>30 200</b>	<b>21 505</b>	<b>22 500</b>	<b>Egyéb kiadások</b>	<b>114 378</b>	<b>121 834</b>	<b>140 584</b>
Díjak illetékek	8 000	7 746	8 000	eljárási díjak illetékek	8 000	8 306	8 000
DHK, Főtáv	5 000	3 339	4 000	DHK, Főtáv	3 000	1 267	2 000
Ingatlanértékesítés Kamat	4 000	5 079	5 000	Vagyonkataszter	866	866	866
Ingatlanértékesítés tőke	13 200	5 341	5 500	Egyéb ráfordítások, adók	83 612	84 690	102 718
				lakás ÁFA ( le nem vonható áfa )	14 000	19 775	20 000
				lízingelt lakás kamat	2 300	4 426	4 500
				lízingelt lakások árfolyam vesztesége	2 600	2 503	2 500
				<b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>	<b>10 000</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 332 600</b>	<b>1 420 664</b>	<b>1 476 200</b>	<b>KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>959 879</b>	<b>880 536</b>	<b>985 252</b>
				Szervezet arányos közvetett költsége	375 584	424 106	446 660

## A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

Bevétel			Kiadás				
	Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024		Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024
<b>Önkormányzati tulajdonú helyiségek</b>	<b>698 333</b>	<b>692 341</b>	<b>785 000</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>359 079</b>	<b>286 899</b>	<b>315 600</b>
bérelti díj	580 000	583 858	672 000	Közös költség	178 557	173 523	190 900
közös költség	85 000	70 701	78 000	bérlőnek továbbszámlázott költségek	126 167	58 208	64 000
egyéb bevétel	33 333	37 782	35 000	üres helyiségek fenntartási költsége	29 120	29 696	32 700
				diszponibilis helyiségek elszámolása	25 235	25 472	28 000
<b>UV Zrt. tulajdonú helyiségek</b>	<b>788 667</b>	<b>558 426</b>	<b>727 000</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>72 000</b>	<b>40 768</b>	<b>98 116</b>
bérelti díj	438 000	439 471	509 000	karbantartás	50 000	40 451	50 000
közös költség	68 000	62 334	69 000	felújítás	22 000	317	48 116
egyéb	71 667	51 504	49 000	bontás		0	0
Telekingatlan értékesítés	211 000	5 117	100 000	<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>6 000</b>	<b>6 197</b>	<b>7 000</b>	<b>Egyéb Kiadások</b>	<b>71 413</b>	<b>77 648</b>	<b>66 530</b>
Díjak illetékek	4 000	2 748	3 000	eljárási díjak, illetékek	6 000	3 339	4 000
DHK, Főtáv	2 000	3 449	4 000	Főtáv , kiadás	1 000	0	1 000
				Vagyonkataszter	514	514	514
				egyéb ráfordítások (adók)	61 169	70 802	57 976
				lízingelt nem lakás ÁFA	600	610	620
				lízingelt nem lakás kamat	1 060	1 320	1 350
				lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	1 070	1 063	1 070
				<b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>	<b>6500</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1 493 000</b>	<b>1 256 964</b>	<b>1 519 000</b>	<b>KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>518 992</b>	<b>419 315</b>	<b>494 246</b>
				<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>	<b>420 792</b>	<b>375 237</b>	<b>459 610</b>



## Ingatlan- és épületüzemeltetés

(nettó ezer Ft)

Tárgy	Bevétel			Kiadás		
	Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024	Terv 2023	Várható 2023	Terv 2024
<b>Egészségügyi intézmények</b>	<b>130 500</b>	<b>68 193</b>	<b>83 700</b>	<b>321 521</b>	<b>268 703</b>	<b>274 444</b>
Szakorvosi rendelőintézet	44 000	33 896	41 000	140 556	107 754	149 365
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	86 500	34 297	42 700	125 965	127 839	125 079
Egészségügyi intézmények felújítása	0			55 000	33 110	0
<b>Sportlétesítmények</b>	<b>78 300</b>	<b>90 722</b>	<b>96 000</b>	<b>68 078</b>	<b>79 752</b>	<b>92 622</b>
Halassy Olivér Sportcentrum	500	201	0	0	832	286
Tábor utcai sportpályák üzemeltetése		160	0	0	0	0
Csónakház	2 800	2 498	0	1 727	764	0
Halassy Olivér Városi Uszoda	75 000	87 863	96 000	65 796	77 328	92 009
Szilas Aktív Park		0		555	828	327
Sportlétesítmények felújítása		0			0	0
<b>Rekreációs létesítmények</b>	<b>126 000</b>	<b>142 902</b>	<b>149 420</b>	<b>64 153</b>	<b>85 312</b>	<b>103 681</b>
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	16 000	26 534	21 120	3 520	3 530	4 470
Balatonszepezdi üdülő	2 300	2 540	2 600	6 346	5 030	5 448
Parádfürdői üdülő	700	700	700	7 170	5 237	4 623
Tarzan park	107 000	113 129	125 000	47 117	71 515	74 140
Rekreációs létesítmények felújítása	0			0	0	15 000
<b>Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata</b>	<b>29 000</b>	<b>24 070</b>	<b>27 680</b>	<b>404 550</b>	<b>388 935</b>	<b>484 456</b>
Polgármesteri Hivatal takarítás	0	0	0	37 925	34 239	38 377
Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal őrzése, portaszolgálata	15 000	11 967	13 762	65 372	38 589	82 512
Kormányhivatal takarítása	14 000	12 103	13 918	12 569	12 103	13 918
Létesítmények (Aranyhíd, Gyermekjóléti, Szociális osztály, SZTK, UV porta, VG, UPV, GYÁM1, GYÁM2) őrzése, portaszolgálata	0	0	0	280 610	295 931	341 467
Térfigyelő rendszer működtetése, Riasztó karbantartás, TBR				8 074	8 073	8 182
<b>Egyéb szolgáltató feladatok</b>	<b>792 298</b>	<b>726 011</b>	<b>890 283</b>	<b>1 001 469</b>	<b>990 566</b>	<b>1 085 205</b>
Közrendvédelmi Szálló	7 165	7 174	8 000	9 892	9 552	7 022
Piaci parkoló	8 500	11 546	13 000	4 457	3 292	3 965
Üzemeltetett gépkocsi flotta	59 259	67 564	93 940	138 873	139 917	166 005
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamata				128 662	125 126	65 000
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	700 574	629 728	763 140	599 585	612 679	716 373
Szennyvízhő mű	16 800	10 000	12 203	120 000	100 000	126 840
Egyéb szolgáltató feladatokhoz kapcsolódó felújítás						
<b>Marketing költség</b>				<b>28 210</b>	<b>25 228</b>	<b>33 900</b>
<b>Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei</b>				<b>152 337</b>	<b>136 071</b>	<b>168 473</b>
<b>Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen</b>	<b>1 156 098</b>	<b>1 051 898</b>	<b>1 247 083</b>	<b>2 040 318</b>	<b>1 974 567</b>	<b>2 242 780</b>
<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>				<b>325 838</b>	<b>314 020</b>	<b>377 335</b>
<b>Kompenzáció mértéke</b>		<b>1 236 689</b>	<b>1 373 033</b>			

## Szervezeti költségek

(nettó ezer Ft)

Megnevezés	Terv 2023	2023 várható	Terv 2024
<b>Anyagköltség</b>	<b>24 009</b>	<b>16 631</b>	<b>24 695</b>
Irodaszer	4 220	4 000	4 444
Üzemanyag	7 709	4 226	5 900
Máshova nem sorolt	12 080	8 405	14 351
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>154 202</b>	<b>138 290</b>	<b>130 554</b>
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	23 275	25 320	24 154
Szakértői és ügyvédi díjak	14 924	5 447	7 964
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	116 003	107 524	98 437
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>29 125</b>	<b>28 342</b>	<b>27 893</b>
Bankköltség	24 000	23 386	23 500
Biztosítás	3 000	2 866	3 110
Egyéb máshova nem sorolt	2 125	2 091	1 283
<b>Béreköltség</b>	<b>817 512</b>	<b>816 477</b>	<b>994 155</b>
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	124 929	112 476	140 107
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	677 663	690 923	839 129
Megbízások, időszakos munkatársak	14 920	13 078	14 920
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>66 479</b>	<b>62 905</b>	<b>63 784</b>
Igazgatóság, felügyelő bizottság	21 108	21 108	21 108
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	9 883	7 941	8 984
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	35 488	33 855	33 691
Egyéb személyi juttatások	0	0	0
<b>Bérráfordítások</b>	<b>110 235</b>	<b>114 320</b>	<b>137 532</b>
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	16 241	14 622	18 214
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	88 096	94 264	113 770
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	1 285	1 032	1 168
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	4 613	4 401	4 380
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>49 891</b>	<b>49 000</b>	<b>50 000</b>
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	49 891	49 000	50 000
Máshova nem sorolt	0		
<b>Összesen</b>	<b>1 293 453</b>	<b>1 267 965</b>	<b>1 473 613</b>
Közzolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész	18 903	18 530	21 536
<b>Közzolgáltatás szervezeti költsége</b>	<b>1 274 550</b>	<b>1 249 435</b>	<b>1 452 078</b>

Ebből feladathoz közvetlenül köthető  
Feladathoz közvetlenül nem köthető

136 071  
1 113 364

168 473  
1 283 605