

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2025. évre vonatkozó
köszolgáltatási és üzleti terve**

Budapest, 2025. január 22.

Tartalomjegyzék

Bevezető	3
1. Bérbeadási, hasznosítási tevékenység (lakás és nem lakás célú ingatlanok)	3
1.1. Hosszú távú fejlődési lehetőségek	4
2. Társasházi képviseleti tevékenység	5
2.1. Saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak	5
2.1.1. A 2025-ös évben az alábbi, jelentős felújításokat tervezzük:	6
2.1.2. Megyeri úti társasházak:	7
2.2. Társasházak társasházkezelése	8
2.3. Tulajdonosi érdekek képviselése	8
2.4. Jogszabályi kötelezettséggel kapcsolatos előkészületek	8
2.5. Fejlődési lehetőségek a társasházkezelési tevékenységben	9
3. A társaság műszaki tervei	9
4. Ingatlan- és épület üzemeltetési tevékenység	13
4.1. Az egészségügyi intézmények	13
Konkrét helyszínek és feladatok	13
Rendelőintézeti projektek	14
4.2. Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda	14
Karbantartási munkák és tervezett fejlesztések	14
Üzemeltetési költségek és energiahatékonysági fejlesztések	15
Jegyárak, versenytársak és bevételi tervek	15
Jövőbeli kilátások	16
4.3. Rekreatív létesítmények	16
Tarzan TM Park: Karbantartási és fejlesztési tervek	16
4.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat	18
Létesítmények személy- és vagyonvédelme	18
Pénz- és értékszállítás	18
Biztonságtechnikai tevékenységek	18
Tömegrendezvények biztosítása	19
Személyi jellegű költségek	19
Fejlesztési lehetőségek	19
4.5. Takarítási feladatok ellátása	19
4.6. Egyéb szolgáltató feladatok	20
4.6.1. Újpesti Piac és Vásárcsarnok	20
4.6.2. A szennyvízhőmű üzemeltetése	21

4.6.3. Keramitos parkoló	21
4.7. Marketing tevékenység	21
5. Szervezeti ismertető, célok, feladatok	22
5.1. Szervezeti költségek	22
5.2. A társaság 2025. évi jogi céljai és feladatai	23

Bevezető

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tevékenysége 2025-ben is az eddigi tapasztalatokon és eredményeken alapuló működési irányokat követi. A társaság kiemelt célja a városi ingatlanok hatékony és fenntartható hasznosítása, valamint a szolgáltatások bővítése és modernizálása. A folyamatosan változó piaci környezethez alkalmazkodva, az energiahatékonyság, a korszerűsítés és a digitális innovációk előtérbe helyezésével, stabil és hosszú távú eredmények elérése a cél. Az alábbiakban részletesen bemutatjuk a társaság bérbeadási, társasházkezelési és ingatlanüzemeltetési tevékenységeit, valamint a marketing- és PR-stratégiát érintő terveket.

1. Bérbeadási, hasznosítási tevékenység (lakás és nem lakás célú ingatlanok)

A budapesti bérlői piac kereslete 2024-ben folyamatosan élénkült, különösen az Újpesti lakásingatlanok iránt, amelyek kedvezőbb árazásukkal és jó tömegközlekedési kapcsolatukkal vonzó alternatívát nyújtottak a belső kerületekben található ingatlanokkal szemben. Az MNB 2024-es ingatlanpiaci jelentése szerint a bérleti díjak növekedése országos átlagban lassult, de a fővárosi kereslet továbbra is erőteljes maradt, különösen az energiahatékony lakások iránt (forrás: MNB Lakáspiaci Jelentés, 2024, elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>).

A kiskereskedelmi ingatlanaink népszerűek, az utóbbi években az online kereskedelem előretörése miatti, a kereskedelmi célú ingatlanok tekintetében országosan jellemző megtorpanás a kisebb alapterületű, frekvenciált helyen található üzlethelyiség ingatlanainkat nem érinti. Az UV Zrt. számára ez pozitív lehetőségeket rejt, különösen a káposztásmegyéri portfólió szegmensében.

Az UV Zrt. lakás célú ingatlanjainak bérbeadási tevékenysége szociális, költségelvű és piaci alapon történik. A szociális és költségelven bérbeadott lakások esetében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete határozza meg a lakbérek mértékét. A szerződés állományból a lakbér/bérleti díj bevételek megoszlásának arányai az alábbiak szerint alakul:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| - szociális + fecskeházi bérlakások | 188 db, bevételek aránya 3% |
| - költségelven bérbeadott | 1515 db, bevételek aránya 47% |
| - piaci alapon bérbeadott | 318 db, bevételek aránya 51% |

A lakáscélú ingatlanok esetében a lakbérből és bérleti díjból származó bevételek 51%-át a piaci alapú lakások biztosítják, miközben ezek az ingatlanok csupán a teljes lakásállomány alapterületének kb. 16%-át teszik ki. Ez az aránytalanság hosszú távon kedvezőtlen hatást gyakorol a társaság működésére.

A költségelvű bérbeadás keretében a lakbérek emelése indokolt, mivel a költségelvű lakások fenntartási költségei átlagosan megközelítik az 1.000 Ft/m²/hó összeget. Ezzel szemben az átlagos lakbér ezen szegmensben mindössze 461 Ft/m²/hó, ami messze elmarad a fenntartási ráfordítások fedezéséhez szükséges szinttől. A jelenleg érvényben

2. Társasházi képviseleti tevékenység

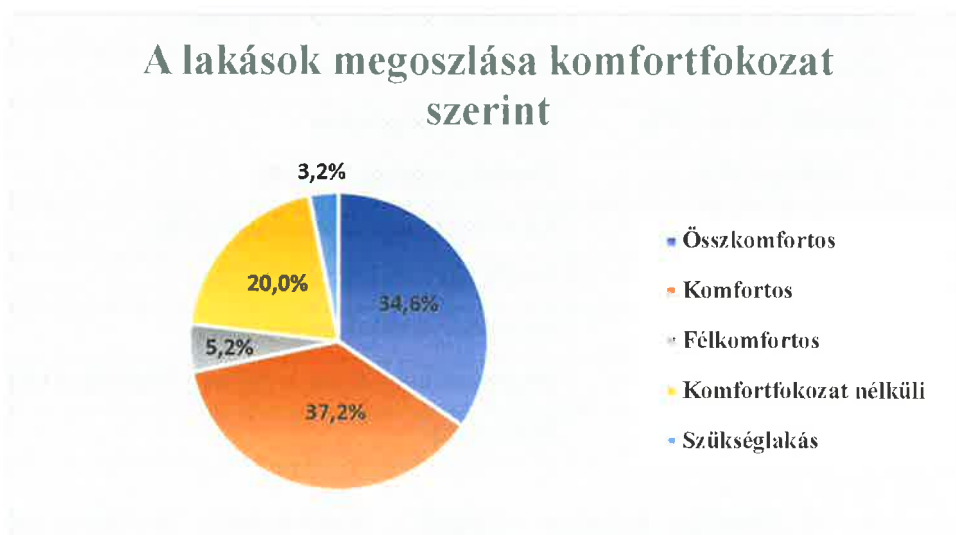
Az UV Zrt. társasházi képviseleti tevékenysége három fő területre osztható:

- saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak társasházkezelése (ahol társasházi ingatlanba minden albetét az UV Zrt. vagy önkormányzati tulajdonban áll),
- társasházak társasházkezelése,
- vegyes tulajdonú társasházakban tulajdonosi érdekeink képviselése külsős társasházkezelés mellett.

2.1. Saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak

A saját tulajdonban vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak kezelése során az UV Zrt. teljes felelősséggel biztosítja a társasházak rendeltetésszerű működését. Jelenleg 86 saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházat tartunk nyilván, amelyekben mintegy 1000 lakáscélú ingatlan található. Ezek bérleti szerződéseinek jelentős része költség- és szociális alapon történik, míg a lakások 10%-a piaci bérleti szerződés hatálya alá tartozik.

A komfortfokozatot tekintve a lakásportfólióink megoszlását az alábbi diagramm szemlélteti:



Az előző ábrából jól látható, hogy a lakásingatlanok csupán 34,6 %-a összkomfortos. Az összkomfortos lakások állományának növelése hosszú távú célja a társaságnak.

A saját tulajdonú társasházak éves közös költségének mértéke 2025-ben átlagosan 10%-os emelkedéssel számol, amely igazodik a megnövekedett üzemeltetési és fenntartási költségekhez. A társasházak többsége 50-100-150 éves épületekből áll, mindösszesen 7 társasház van, amely 1950. után épült, ezért a régi épületek állapotukból adódóan rendszeres karbantartást igényelnek.

2.1.1. A 2025-ös évben az alábbi, jelentős felújításokat tervezzük:

Cím	2025. évre javasolt felújítások
Árpád 158.	Palatető cseréje
Berzeviczy G. u. 3/A	Utcafronti homlokzat/kapualj felújítása
Duna sor 14.	Erkélylemezek és nyílászárók felújítása
Duna sor 14.	Utcafronti erkélyek felújítása
Fóti út 3.	Tetőfelújítás
Görgey A. u. 99.	Külső homlokzat felújítása
István út 20.	Utcafronti homlokzat részleges felújítása
István út 22.	Utcafronti homlokzat felújítása
Károlyi István u. 15.	Homlokzati felújítás
Kemény Gusztáv u. 3.	Földszinti üzleteket érintő homlokzat felújítása
Kemény Gusztáv u. 3.	Ereszalj felújítása, hiányzó díszítőelemek pótlása
Kemény Gusztáv u. 3.	Palatető cseréje
Kiss E. u. 13-15.	Utcafronti homlokzat felújítása
Lebstück Mária u. 5.	Utcafronti homlokzat felújítása
Lórántffy Zs. u. 15/A	Lapostető szigetelése
Szilágyi út 8.	Omladozó tároló bontása
Váci út 23.	Külső homlokzat/kapualj felújítása
Váci út 25.	Utcafronti homlokzat felújítása
Váci út 28.	Utcafronti homlokzat felújítása
Váci út 43.	Utcafronti homlokzat felújítás a Váci utcai részen
Váci út 85-87.	Tetőjavítás

A felújítási program kiterjed a homlokzatok, tetőszerkezetek és egyes társasházak elektromos hálózatának korszerűsítésére is, amelyeket a műszaki állapotok felülvizsgálatát követően ütemezünk.

Az idei évre tervezett, nagyobb volumenű felújítási és karbantartási munkálatokat tartalmazó táblázatból világosan látszik, hogy a legnagyobb arányban a társasházak homlokzatát érintően lesz szükséges beavatkozásra, melyek elvégzésére egy esetben kormányhivatali határozat is kötelezettséget állapított meg, de az egyébként műemléki védettségű, Duna sor u. 14. társasház utcafronti erkélyeinek felújítása is kiemelt prioritást élvez.

A társasházaink homlokzatainak felújítása hatással bír Újpest városképére is.

Duna sor 14.



Váci út 23.



Károlyi István u. 15.



2.1.2. Megyeri úti társasházak:

A Megyeri út 201-205. szám alatti társasházak műszaki állapotuk szempontjából az egyik legjobb állapotúak közé tartoznak, azonban ezek sem mentesek az idő múlásának hatásaitól.

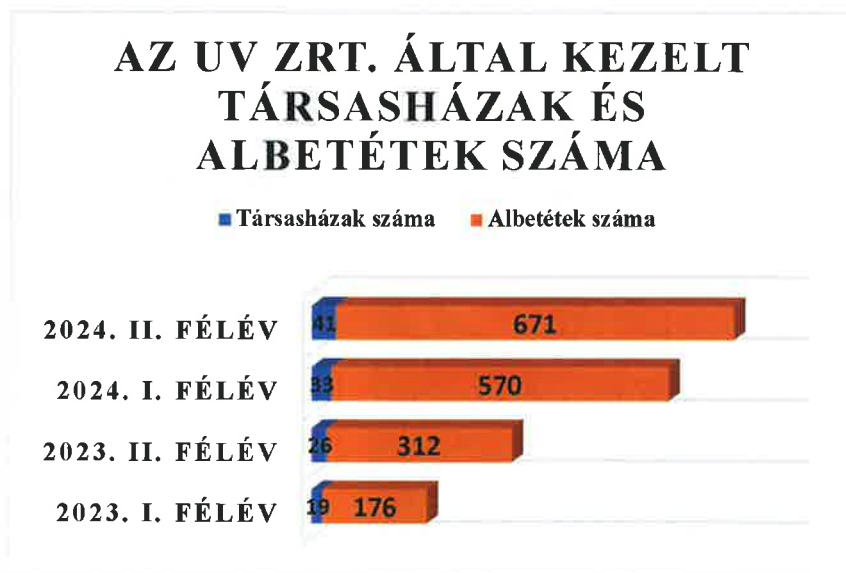
Már most látható, hogy rövid-és középtávon is komolyabb kihívásokat fog okozni a társasházi strangok, a tetőszigetelés, a 205. sz. lépcsőház liftjének, illetve a kazánok állapota. A lift állandó karbantartásra szorul, így ennek végleges megoldását rövid távon kell szavatolnunk. Egy árajánlat már rendelkezésünkre áll, ez egy bruttó 15 millió forintos többletkiadást jelentene a 2025. évben.

Mindemellett közép-és hosszútávon fel kell készülnünk a homlokzat-és erkélyek felújítására is, állapotuk ugyanis romlik – a leváló vakolat időnként az utcára esik, a járólapok felfagyása miatt sok erkély ázik.

Fontos megjegyezni, hogy a társasházak energetikai korszerűsítése, beleértve a hőszigetelési programokat, az egyedi mérőórák telepítését és a megújuló energiaforrások alkalmazását, nem csupán Újpesten jelent problémát, hanem általános kihívás Budapesten és országos szinten is. Az épületállomány elöregedése és az energiatakarékossági követelmények szigorodása széles körben sürgetővé teszi ezeket a beruházásokat.

2.2. Társasházak társasházkezelése

A társaság jelenleg 41 vegyes tulajdonú társasházban 671 albetét közös képviseletét látja el. A portfólió bővítése érdekében célunk, hogy 2025-ben legalább 1000 albetétet kezeljünk, különös figyelmet fordítva a panelházak bevonására. A vegyes tulajdonú házak kezelése során törekszünk a hatékony költséggazdálkodásra és a tulajdonosi érdekek képviselésére.



A kezelt portfólióból származó bevétel a tavalyi évben hozzávetőlegesen bruttó 25 millió forintot tett ki. Ez az összeg nemcsak meghaladja számos más újpesti társasházkezelő cég bevételét, hanem megközelíti azokat is, amelyek hosszú évek óta működnek a kerületben, és több mint háromszor annyi albetéttel rendelkeznek.

Az idei évben legfőbb célunk, hogy legalább 40%-kal növeljük a társasházkezelési üzletágból befolyó bevételeinket.

2.3. Tulajdonosi érdekek képviselése

A társaság több mint 500 újpesti társasházban van jelen tulajdonosként, amelyekben rendszeresen részt veszünk a közgyűléseken, és biztosítjuk a tulajdonosi érdekek képviselését. A közös költségek 2025-ben várhatóan 10%-kal emelkednek, ami a fenntartási költségek növekedését tükrözi. Továbbra is kihívást jelent a vegyes tulajdonú társasházak előregedett műszaki állapota, amely sürgős és hosszú távú felújítási terveket tesz szükségessé.

2.4. Jogszabályi kötelezettséggel kapcsolatos előkészületek

A központi fűtésről és a melegvíz szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII. 29.) Kormányrendelet értelmében az üzemeltetőknek és felhasználóknak a költséghatékonysági vizsgálat elvégzését követően, legkésőbb egy éven belül gondoskodniuk kell – a közös használatú épületrészek kivételével – az épületrészekben a fűtés és meleg víz fogyasztásának egyedi mérésére szolgáló

fogyasztásmérők vagy költségmegosztók felszereléséről. Ez az előírás mind az új, mind a meglévő épületekre vonatkozik.

A szabályok szerint legkésőbb 2027. január 1-ig kötelező bevezetni a távleolvasós fűtési költségmegosztás és távleolvasós melegvíz-mérés rendszerét minden olyan ingatlanban, ahol ez még nem történt meg. A távleolvasós rendszer pontos és valós idejű adatokat szolgáltat, csökkenti a leolvasási hibákat, igazságos elszámolást biztosít, időt és költséget takarít meg, miközben támogatja a fenntarthatóságot és az energiatudatosságot.

Ezek a kötelezettségek lakásonként több tízezer forintos kiadást jelenthetnek, amelyet már most érdemes figyelembe venni a következő két év pénzügyi tervezése során.

2.5. Fejlődési lehetőségek a társasházkezelési tevékenységben

Kapcsolatépítés: Cégbemutató konferencia üzletszerzés érdekében a társasházkezelési portfólió bővítése céljából direkt marketing eszközök igénybevétele. Brand építő hatású, továbbá a kollégák szakmai tovább fejlődését is szolgálja, amennyiben a szakmai anyaga megfelelően összeállított.

Energiahatékonysági fejlesztések: A társasházak hőszigetelési programjainak megvalósítása, egyedi mérőórák telepítése, valamint a megújuló energiaforrások, például napelemek telepítése hosszú távon fenntarthatóbbá tenné az ingatlanportfóliót.

Portfólió bővítése az üzletszerű társasházkezelésben: A panelházak számának növelése és a frekvenciált elhelyezkedésű társasházak bevonása, amelyek stabil bevételi forrást biztosítanak.

3. A társaság műszaki tervei

A társaság kiemelt célja, hogy az üzemeltetésében lévő ingatlanok állagmegóvását és korszerűsítését folyamatosan biztosítsa, mind albetéti, mind épületi szinten.

Albetéti feladatok: A bérlők által el nem végzett vagy a bérbeadóra háruló karbantartások közé tartozik a nyomóvezetékek és csatornák javítása, cseréje, valamint az elektromos hálózat részleges vagy teljes felújítása. A 2025-ös évben a vízóra nélküli ingatlanok számát tovább szeretnénk csökkenteni.

Kémények és fűtési rendszerek: A rendszeres kéményellenőrzések során felmerülő felújítások vagy alternatív fűtési rendszerek kiépítése továbbra is központi feladat. Az elöregedett kazánok cseréje szintén prioritást élvez.

Elektromos hálózat: Az elavult elektromos rendszerek javítása sürgető feladat, különösen az áramvédő kapcsolók (FI relék) kiépítése, amely az ingatlanok biztonságát szolgálja. A 2024-es év tapasztalatai, például két elektromos tüzeset, aláhúzták e fejlesztések szükségességét.

Vízbekötés- és csatornajavítások: A társaság 2025-ben is jelentős mennyiségű vízbekötés- és csatornajavítást tervez mind lakások, mind társasházak esetében az ingatlanok állagának megóvása és a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében.

Lakás- és épületfelújítások: Az albetéti lakásfelújítások a tulajdonos és a hasznosítási célok igényei alapján valósulnak meg; 2025-ben 6-8 lakás felújítása várható. A társasházak esetében részleges tető- és homlokzatfelújításokat tervezünk, amelyek pontos ütemezése műszaki előkészítést igényel.

A társaság 2025-ben is az anyagi lehetőségek és a műszaki prioritások figyelembevételével végzi feladatait, biztosítva az ingatlanállomány folyamatos korszerűsítését és biztonságos üzemeltetését. Az alábbi táblázatban az ingatlanok (társasházak, illetve albetétek) tervezett műszaki feladatait munkanemenkénti megbontásban szemléltetjük:

Felújítások		
	Lakás	Üzlethelyiség
	Becsült ktg.	Becsült ktg.
Elektromos felújítási munkák	nettó Ft	nettó Ft
Teljes elektromos rendszer felújítás (5 db)	7 500 000	0
	7 500 000	0
Építészeti felújítási munkák	Becsült ktg.	Becsült ktg.
	nettó Ft	nettó Ft
5 db lakás teljes felújítása	55 000 000	0
3 db lakás részleges felújítása	12 000 000	0
	67 000 000	0
Gépészeti felújítási munkák	Becsült ktg.	Becsült ktg.
	nettó Ft	nettó Ft
Fűtési rendszer korszerűsítés	30 000 000	-
Klíma szerelés fűtési célból	1 000 000	4 500 000
	31 000 000	4 500 000
Felújítási munkák összesen nettó Ft:	105 500 000	4 500 000
27 % Áfa	28 485 000	1 215 000
Felújítási munkák összesen bruttó Ft:	133 985 000	5 715 000
KARBANTARTÁSI MUNKÁK		
	Lakás	Üzlethelyiség
	Becsült ktg.	Becsült ktg.
Elektromos	nettó Ft	nettó Ft

Elektromos rendszer hibajavítások, földelő hálózat kihúzása, stb.	8 000 000	8 000 000
Bérbeadásra kerülő ingatlanokban FI relék beépítése (60 db)	3 000 000	1 000 000
	11 000 000	9 000 000
Gépészet	Becsült ktg.	Becsült ktg.
	nettó Ft	nettó Ft
víz- szennyvíz hálózat szivárgásainak, töréseinek javítása helyreállítással együtt	8 000 000	10 000 000
ingatlanon belüli állagmegóvó hibajavítások	7 000 000	6 000 000
Radiátor cserék	8 000 000	4 000 000
Vízóra beszerelések	3 000 000	4 000 000
Kazánok, fűtési rendszerek hibajavítása	16 500 000	3 000 000
	42 500 000	27 000 000
Építészeti munkák	Becsült ktg.	Becsült ktg.
	nettó Ft	nettó Ft
falvizesedés megszüntetés, leomlott burkolat, vakolat problémák helyreállítása, nyílászárók javítása	19 000 000	8 000 000
Kémények javítása	4 500 000	0
Magastető javítások	5 000 000	0
Nyílászáró javítása, cseréje	3 000 000	6 000 000
Összesen:	31 500 000	14 000 000
Karbantartás összesen nettó Ft:	85 000 000	50 000 000
27 % Áfa	22 950 000	13 500 000
Karbantartás összesen bruttó Ft:	107 950 000	63 500 000

A társaság műszaki feladatainak ellátásában rendkívül sokrétű fejlődési tartalékok vannak, amelyek hosszú távú megvalósítása potenciális célként kerülhet megfogalmazásra.

Hosszú távú célkitűzések (5-10 év), fejlődési lehetőségek a műszaki tevékenységben:

Energetikai fejlesztések

Hőszigetelés korszerűsítése: Az épületek külső homlokzatának és tetőszerkezetének hőszigetelése az energiahatékonyság növelése érdekében.

Nyílászárók cseréje: Energiahatékony ablakok és ajtók beépítése a hőveszteség csökkentésére.

Megújuló energiaforrások alkalmazása: Napelemek telepítése, napkollektorok vagy hőszivattyúk integrálása a fűtési és hűtési rendszerekbe. (Pl. Újpesti Piac- és Vásárcsarnok épületén napelem telepítés, irodaház ingatlanon napelem telepítés)

Kondenzációs kazánok telepítése: Az elavult kazánok cseréje korszerű, energiahatékony kondenzációs modellekre. (Pl. lakásfelújítások esetén)

Digitális és technológiai fejlesztések

Digitális hibabejelentő rendszer: Egy online platform, amelyen keresztül a bérlők hibákat jelenthetnek, és a műszaki osztály prioritizálhatja a beavatkozásokat.

Elektronikus dokumentáció: Az ingatlanok műszaki adatainak digitalizálása és rendszerezése gyorsabb hozzáférés érdekében.

Költséghatékonyság és karbantartás

Preventív karbantartási rendszer: Rendszeres ellenőrzések és kisebb karbantartások elvégzése a nagyobb meghibásodások megelőzésére.

Anyaghasználat optimalizálása: Tartósabb és gazdaságosabb anyagok alkalmazása felújításoknál és karbantartásoknál. (Pl. beszerzéseknél az ár-érték arány szempontrendszer)

Biztonsági fejlesztések

Villamos hálózat fejlesztése: Az elavult elektromos hálózatok modernizálása, áramvédő kapcsolók (FI relék) telepítése a balesetek és tüzesetek megelőzése érdekében. (Pl. lakásfelújítások esetén)

Bérlői komfort növelése

Vízórák telepítése: A még vízóra nélküli albetéti ingatlanok ellátása a pontos elszámolás érdekében.

Közös terek felújítása: A lépcsőházak, tárolók és parkolók karbantartása és esztétikai korszerűsítése.

Fenntarthatósági fejlesztések

Esővízgyűjtő rendszerek telepítése: Az esővíz hasznosítása öntözési és tisztítási célokra.

Oktatás és képzés

Munkatársak képzése: A műszaki osztály dolgozóinak folyamatos szakmai fejlesztése a legújabb technológiák és szabványok megismerése érdekében.

Bérlői edukáció: Az energiahatékony és felelősségteljes ingatlanhasználat megismertetése a bérlőkkel.

4. Ingatlan- és épület üzemeltetési tevékenység

Ingatlanüzemeltetési tevékenységünk széleskörű és változatos, amely magában foglalja különböző típusú létesítmények fenntartását és működtetését. Tevékenységi körünkbe tartozik:

- közösségi sport- és rekreációs létesítmények, mint például az uszoda és a TarzanTM Park,
- kereskedelmi jellegű ingatlan, az Újpesti Piac- és Vásárcsarnok,
- egészségügyi intézmények, mint az orvosi rendelők,
- valamint vállalati üdülők és közrendvédelmi szálló üzemeltetése.

Ez a sokszínű portfólió rugalmas és komplex működést, valamint a különböző funkcionális és fenntarthatósági szempontok összehangolását követeli meg tőlünk.

4.1. Az egészségügyi intézmények

Az orvosi rendelők üzemeltetése az önkormányzati ingatlanok közül az egyik legfontosabb feladat, amely közvetlenül érinti a lakosság egészségügyi ellátását. A hatékony működés biztosítása érdekében kulcsfontosságú az energiahatékonyság, a karbantartási feladatok időbeni elvégzése, valamint a biztonsági követelményeknek való megfelelés. A 2025-ös évre vonatkozó tervek során kiemelt figyelmet fordítunk az alábbi projektek megvalósítására.

Konkrét helyszínek és feladatok

Király utca 19-21.

A rendelőben a tavalyi év során többször jelentkezett probléma a fűtési rendszer csőhálózatával. A hibák javítása során kiderült, hogy a teljes rendszer szakaszolók nélkül működik, ami minden javítás alkalmával a teljes rendszer üritését teszi szükségessé. A szakaszolók beépítésével ezek a költségek jelentősen csökkenthetők. A kivitelezés fűtési időszakon kívül, a bent dolgozók és a betegek komfortérzetét megóvva fog megtörténni. Tervezett költség: 1-1,5 millió Ft.

Király utca 9.

A gyermekfogászati rendelő tetőszigetelési problémái miatt nagyobb esőzések alkalmával a rendelők beáztak. A tető átvizsgálása során megállapították, hogy a szigetelés több ponton átengedi a vizet. Javítás tervezett költsége: 300.000 Ft.

Pozsonyi utca

A gyermekrendelő járóbeteg bejáratánál a kukatárolóknál egy napközben nem használt lépcső javítása, valamint rendelő előtti terület rendezése (pl. beton virágtartó) Tervezett költség: 300 ezer Ft.

Rendelőintézeti projektek

Kamera- és vagyonvédelmi fejlesztés

A tavalyi év során végzett kamerarendszer-felmérés során megállapították, hogy több területen vakfoltok vannak, amelyek megfigyelése vagyonvédelmi szempontból elengedhetetlen. Az új kamerák telepítése és a rögzítőeszközök fejlesztése szükséges. Tervezett költség: 1,5 millió Ft.

Gazdasági udvar fém szerkezete

Az udvaron található fém szerkezetes rámpa és lépcső erősen korrodált. A teljes szerkezet cseréje elengedhetetlen a balesetek megelőzése érdekében. Tervezett költség: 2 millió Ft.

Liftek működési problémái

A rendelőintézetben található személyfelvonók a tavalyi év során többször meghibásodtak, ami a vezérlési rendszer hiányosságaiból fakad. A probléma megoldása érdekében a vezérlési rendszert át kell alakítani, ami jelentős költséget jelent. Tervezett költség: 12-15 millió Ft.

Villamos biztonsági és villámvédelmi felülvizsgálat

A hatósági előírásoknak megfelelően időszerű a rendelőintézet villamos biztonsági és villámvédelmi felülvizsgálatának elvégzése, beleértve a dokumentáció elkészítését is. Tervezett költség: 3-4 millió Ft.

Az orvosi rendelők és a rendelőintézet üzemeltetési terveiben kiemelt cél az energiahatékonyság javítása, a balesetmentes környezet biztosítása és a megfelelő technikai háttér fenntartása. A 2025-ös évben ezek a feladatok kiemelt prioritást élveznek, hogy a lakossági egészségügyi ellátás zavartalanul folytatódhasson.

4.2.Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda

A sportlétesítmények között a legjelentősebb a **Halassy Olivér Városi Uszoda**, amely jelentős szerepet játszik a kerület sportéletében és rekreációs lehetőségeiben. Azonban a működési költségek növekedése, a jogszabályi változások, valamint a fenntartási és üzemeltetési feladatok egyre nagyobb terhet rónak az üzemeltetőkre.

Karbantartási munkák és tervezett fejlesztések

Az uszoda 2025-re tervezett költségvetése tartalmazza a karbantartási munkák teljes költségét. Ezek között szerepel:

Fugázási munkák (500 m²): A medencék és zuhanyterületek fugázása, amely több hetes leállással jár, és hozzávetőlegesen 1.800 e Ft-os költséget jelent.

Az épület gépészeti rendszerei üzembiztonságának növelése érdekében a szükséges karbantartásokon felül, további megelőző karbantartásokat szeretnénk beiktatni. Elsődlegesen a fűtőhálózat üzembiztonságának növelése a cél. Ennek tervezett költsége 1 millió forint. Ezen felül ebben az évben a fűtő kutak vízjogi engedélyeinek a meghosszabbítására is figyelmet kell fordítani, az engedélyek meghosszabbítása 500.000 forintos költséget von maga után. A hatósági engedélyek elengedhetetlenek az üzemeltetéshez.

Üzemeltetési költségek és energiahatékonysági fejlesztések

Az üzemeltetési költségek növekedése, különösen a közműdíjak és anyagárak drasztikus emelkedése, jelentős kihívást jelent.

Energiahatékony világítás: A medencetéri nagylámpák és a wellness világításának LED-es cseréje már megvalósult. 2025-ben az emeleti előtér világításának ledesítése várható.

Klórszintemelés miatti költségnövekedés: Az új jogszabályok szerint a medencék klórszintjét 0,3 mg/l-ről 0,5 mg/l-re kellett emelni. Ez a vegyszerköltségek 8-10%-os növekedését jelenti, ami hozzávetőlegesen 400-500 e Ft többletet jelent évente.

Az anyagköltségek emelkedését az EUR/HUF árfolyam ingadozása is befolyásolja. Az időszakos árazások miatt a beszerzések tervezésekor előre hozott vásárlásokkal próbáljuk csökkenteni a kockázatot, amennyiben a lehetőségek adóttak.

Jegyárak, versenytársak és bevételi tervek

A jegyárak utoljára 2024 márciusában emelkedtek, a költségnövekedések miatt 2025-re megvizsgáljuk egy újabb áremelés lehetőségét. A "minimálisan elviselhető" áremelés meghatározásánál az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

Versenytársak árstratégiája: Az árakat folyamatosan összehasonlítjuk olyan térségi versenytársakkal, mint az Aquaworld vízi élménypark, Erzsébetligeti Rátonyi Gábor Uszoda, Szentmihályi Konrád Ferenc Uszoda, Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő és Székely Éva Uszoda, a Dagály Termálfürdő. A Dunakeszi Gérecz Attila Tanuszoda alacsony áraival nem tudunk versenyezni, mivel ott az állam téríti a költségeket. A Dunakeszi Gérecz Attila Tanuszoda a Nemzeti Sportközpontok (NSK) üzemeltetésében áll, ami azt jelenti, hogy az üzemeltetési költségek jelentős részét az állam fedezi. Ez lehetővé teszi az alacsony jegyárak fenntartását, mivel a költségek egy részét nem a bevételekből kell előteremteni.

A Halassy Olivér Városi Uszoda árai kedvezőek, különösen a nagyobb szolgáltatáskínálattal rendelkező fürdőkhöz képest, mint például a Széchenyi Gyógyfürdő vagy az Aquaworld. Az Újpest Kártyával igénybe vehető kedvezmények tovább növelik az uszoda vonzerejét a helyi lakosok számára.

Az uszoda bevételeinek körülbelül 25%-át az úszóiskolákkal és egyesületekkel kötött szerződések adják. A 2024-es év során az éves vendégforgalom stabil

maradt, összesen 103.000 fő, amelyből 37.000 fő egyéni belépőt váltott, míg 66.000 fő csoportos oktatásokon vett részt.

Jövőbeli kilátások

A növekvő költségek és a szigorodó jogszabályi előírások mellett az Újpesti Halassy Olivér Városi Uszoda továbbra is kiemelt szerepet tölt be a helyi közösség életében. Az energiahatékonysági fejlesztések folytatása, a vendégforgalom stabil fenntartása és a versenyképes árstratégia kialakítása elengedhetetlen a fenntartható működés érdekében. Az üzemeltetési költségek és bevételek finomhangolása, valamint a halasztott karbantartási munkák ütemezett elvégzése biztosítja az uszoda hosszú távú sikerét.

Hosszú távú fejlődési lehetőségek:

Az uszoda hosszú távú fejlesztési lehetőségeként érdemes megfontolni kültéri medencék telepítését, hiszen Újpest korábban stranddal is rendelkezett, amelynek hiányát sokan máig érzik.

4.3. Rekreációs létesítmények

A rekreációs létesítmények közül a legkiemelkedőbb a Tarzan™ Park, amelynek marketing stratégiájára is kiemelt figyelmet fordítunk. (A marketing tevékenységről külön fejezetben lesz szó a későbbiekben.)

Tarzan™ Park: Karbantartási és fejlesztési tervek

A Tarzan™ Park 2025-ös szezonnyitása előtt számos fejlesztési és karbantartási munka elvégzése szükséges, amelyek célja, hogy a park továbbra is magas színvonalú szolgáltatást nyújtson a látogatók számára.

Játékok karbantartása és cseréje

A szezonnyitás előtt egy csúszda cseréjét, valamint két mászóköteles játék kötélzetének felújítását tervezzük. Ezen kívül a parkban található több játék TÜV Rheinland által kiállított minősítő iratának meghosszabbítását is elvégeztetjük. A TÜV Rheinland Európa egyik vezető minősítő cége, és a hiteles dokumentáció elengedhetetlen a játékok biztonságos használatához.

Homokbánya napvitorla telepítése

A Homokbánya játszósziget fölé napvitorla rendszer telepítését tervezzük, hogy árnyékot biztosítsunk a játszótéren tartózkodó gyermekek szüleinek. Az előzetes felmérések alapján a kivitelezés költsége 2-3 millió forint, a pontos ár meghatározása folyamatban van.

Új játék telepítése

Egy új, elsősorban az 1-10 éves korosztály számára készségfejlesztő játék telepítését is tervezzük. A játék célja a szem-kéz koordináció és a gondolkodás fejlesztése. Fontos szempont, hogy a játék átalakítható legyen, így minimális módosítással is új élményt nyújthat. Az új játék típusának kiválasztása folyamatban van, és a beszerzéshez szükséges árajánlatok bekérése is zajlik.

Zöldterületek felújítása

Két zöldterületen, a park bejáratával szemben és a főépület és büfé között, új cserjéket szeretnénk telepíteni. Ezek a területek a látogatók számára különösen szem előtt vannak, így a növényzet megújítása javítaná a park esztétikai megjelenését. Az árajánlatok már beérkeztek. Emellett négy gesztenyefa kártevő rovarok elleni kezelését is tervezzük. A kezelőszer 2-3 évig biztosít védelmet, a kezelés költsége 250 e Ft.

Ülőalkalmatosságok felújítása

A fő sétálóút mentén található faülőkék festése elengedhetetlen. A munkát saját erőforrásból végezzük, az anyagköltség hozzávetőlegesen 100 ezer forint.

Placcs Placc homokcseréje

A szezon végén a Placcs Placcon a homok cseréjét tervezzük két fázisban. Az első lépésben a jelenlegi homokot kitermeljük és a Homokbánya mögötti területre helyezzük, mivel annak minősége megfelelő. A második fázisban gyöngykavicsot telepítünk a homok helyére, amely jobb védelmet nyújt a vízhálózat szivattyúinak, megakadályozva a homok okozta meghibásodásokat. A munkálatokhoz szükséges perforált rostélyokat is kicseréljük, hogy megakadályozzuk a gyöngykavics rendszerbe jutását. A teljes projekt költsége 4 millió forint.

Karbantartási partnerkapcsolatok

A játékok rendszeres karbantartását továbbra is a szerződött partnerünk végzi, aki megfelelő szaktudással, gépparkkal és munkaerővel rendelkezik. A cél, hogy a játékok mindig kifogástalan állapotban legyenek, és az esetleges hibákat gyorsan kijavítsák.

Ezek a tervezett fejlesztések és karbantartási munkák biztosítják, hogy a Tarzan™ Park továbbra is vonzó, biztonságos és kényelmes környezetet nyújtson a látogatók számára.

A rekreációs létesítmények közül a Katalinpusztai és a Velencei Ifjúsági Táborok bérleti szerződéssel kerülnek hasznosításra, ezen helyszínekre kiadást nem tervezünk 2025-ös évre.

4.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat

Az UV Zrt. által ellátott vagyonvédelmi feladatokat a társaság teljes körűen az általa alapított és tulajdonolt Újpesti Vagyonőr Kft.-n (továbbiakban: Vagyonőr Kft.) keresztül látja el. Az e feladatokat szabályozó Közzolgáltatási Szerződés értelmében a Vagyonőr Kft. 2025. január 1-től hatályos szolgáltatási szerződés alapján az alábbi teendőket végzi:

Létesítmények személy- és vagyonvédelme

1. Gyermekintézmények őrzése:
 - Gyermekjóléti Központ és Aranyhíd Gyermek Otthona.
 - Feladat: rendbontások kezelése, gyermekekkel való kíméletes bánásmód, rendőrséggel történő szoros együttműködés.
2. Egészségügyi létesítmények őrzése:
 - SZTK őrzése speciális felkészültséget igényel (pl. alapfokú elsősegélynyújtási ismeretek).
 - Problémát jelent a fluktuáció és a betöltetlen állások.
3. Újpesti Piac és Vásárcsarnok:
 - Diszpécser- és járőrszolgálat ellátása.
 - Piacellenőrök és garázmesterek alvállalkozás keretében működnek.
4. Szociális Iroda őrzése:
 - Szenzitív feladatkör a speciális ügyfélkör miatt.
5. Egyéb létesítmények:
 - Gyámhivatalok, PMH, kormányhivatal, valamint a városgondnokság telephelyeinek őrzése.
 - Kiemelt figyelem az üres ingatlanok állapotának ellenőrzésére, fotózásra és problémák jelentésére.

Pénz- és értékszállítás

Az Újpesti Polgármesteri Hivatal és az UV Zrt. számára fegyveres és fegyver nélküli értékszállítás biztosítása. Csak a jogszabályoknak megfelelő képesítéssel rendelkező vagyonőrök végezhetik ezt a feladatot.

Biztonságtechnikai tevékenységek

1. Térfigyelő rendszerek telepítése és karbantartása:

A telepített rendszerek folyamatos karbantartása és üzemeltetése.

2. Távfelügyelet:

24 órás diszpécser- és járőrszolgálat riasztások kezelésére.

Tömegrendezvények biztosítása

A 2025-ös tervünkben 12.000 óra különféle önkormányzati rendezvények őrzése van kalkulálva.

- Az önkormányzat és a hozzá kapcsolódó szervezetek rendezvényeinek biztosítása.
- Biztonsági tervek készítése, hatósági bejelentések, kordonozás és területzárás.
- Együttműködés polgárőrséggel és közterület-felügyelettel.

Személyi jellegű költségek

- A Vagyonőr Kft. állománya 39 fő, mely 2025-ben is változatlan marad.
- A jogszabályban meghatározott kötelező rezsioradíj mértékének emelkedése miatt bérköltség-növekedés várható.
- Az alvállalkozók óradíjai és a biztonságtechnikai eszközök költségei szintén emelkednek.
- 2025. év elején új közbeszerzési eljárást kell indítani a jelenlegi szerződés lejáratára tekintettel (2025. június 8.).

Az UV Zrt. és a Vagyonőr Kft. célja, hogy a közszolgáltatási szerződésben vállalt feladatokat továbbra is magas színvonalon teljesítse, biztosítva a városi létesítmények, rendezvények és személyek biztonságát.

Fejlesztési lehetőségek

A jövőben az UV Zrt. és a Vagyonőr Kft. célja, hogy tovább növelje hatékonyságát és szolgáltatásai színvonalát. Ennek érdekében hosszú távú cél lehet:

- A munkavállalók képzésére és elkötelezettségére irányuló programok bevezetése.
- Az ügyfélkapcsolatok javítása digitális megoldásokkal.

4.5. Takarítási feladatok ellátása

A különféle ingatlanok takarítási feladatainak ellátása közbeszerzési szerződés keretében megkötött szerződések alapján történik.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2023. decemberben EKR 00206677 2023 számon nyílt közbeszerzési eljárást indított takarítási feladatok ellátására öt részben, a Kbt. 81. §-a szerinti nyílt, uniós eljárásrend szerint.

Az eljárás eredményeként a következő szerződések kerültek megkötésre:

1. Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet takarítási feladatainak ellátása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 3.882.201 Ft/hó.
2. Újpesti egészségügyi intézmények takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 2.244.836 Ft/hó.
3. Újpesti önkormányzati intézmények (Régi és Új Városháza) takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 2.873.157 Ft/hó.

4. Újpesti önkormányzati intézmények (IV. Kerületi Hivatal Gyámügyi és Igazságügyi Osztály; Újpesti Közterület-felügyelet; Közrendvédelmi Szálló; Káposztásmegyeri ügyfélszolgálat) takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 653.852 Ft/hó.
5. Újpesti Vásárcsarnok, Virágcsarnok és kapcsolódó helyszínek takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: TAKAR-INT Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 5.555.200 Ft/hó.

A szerződések időtartama 24 hónap, és tartalmazzák a napi, időszakos, valamint eseti takarítási feladatok ellátását a meghatározott intézményekben.

4.6. Egyéb szolgáltató feladatok

4.6.1. Újpesti Piac és Vásárcsarnok

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. Leányvállalatunk néhány kisebb kivételtől eltekintve saját árbevéttel 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.

A 2025-ös évben a kereskedők részéről nagyobb lemorzsolódást nem várunk, a jellemzően 5 évre kötött szerződési ciklusok tartanak. Az újonnan a portfólióba bevont gyógyszertár stabilan működik.

2025. évben az UP Rendezvénytér is bérbeadással hasznosításra kerül, amely többletbevételt fog eredményezni a bérleti díj valorizálásával.

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 személyszállítás és -kezelése, a takarítás, és a diszpécsterszolgálat, őrzésvédelem, garázmesteri- és piacellenőri szolgálat.

2025-ben napelem park létesítését tervezzük az elektromos ellátási szükséglet egy részének kiváltása érdekében. A tervezés során az áramköltségek csökkenésével még nem számoltunk, tekintettel arra, hogy a beruházás megvalósítása jelenleg a tervezés, előkészítés fázisában van, várható megtakarítási eredménye reálisan 2026-ra lesz.

4.6.2. *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, Tankerületi Központ) 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 egyeztetni és terhelni ki. Korábban már több ízben is beszámoltunk arról, hogy a rendszer mérete túltervezett, ezért társaságunk prioritásként kezeli a rendszer működtetés hatékonyabbá tételére vonatkozó lehetőségek felkutatását.

4.6.3. *Keramitos parkoló*

2025-ben sem fog ingyenes P+R parkolóként üzemelni az alapvetően a piac vásárlóközönsége részére fenntartott fizetős parkoló.

A parkolóban kiépítésre került egy rendszámfelismerő rendszer, amely problémamentesen üzemel.

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

4.7. Marketing tevékenység

Az előző évek igazolt elveit követve 2025-ben célunk a brandismertség növelése és a célcsoportok hatékony elérése. Tovább erősítjük meglévő partnerkapcsolatainkat, miközben új, kreatív marketingeszközöket is bevezetünk. A multi eszkaláció és osztenáció elvei továbbra is meghatározóak lesznek stratégiánkban.

Főbb célkitűzések:

1. **Brandépítés és presztízs-növelés:** Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és almárkáinak ismertségének fokozása.
2. **Új szolgáltatás népszerűsítése:** A közös képviseleti szolgáltatás intenzív promóciója több csatornán keresztül.
3. **Tarzan™ Park:** A park látogatottságának növelése Budapest, agglomeráció, valamint szomszédos megyék célcsoportjai körében. Elsődleges célcsoport: kisgyermekes családok, iskolák, vállalkozások.
4. **Újpesti Piac:** Az ismertség és népszerűség növelése, a piackutatási eredmények alapján outdoor, rádiós és online eszközökkel.
5. **Halassy Olivér Városi Uszoda:** A kerületi lakosság körében történő népszerűsítés.
6. **Újpesti Vagyonőr Kft.:** Ismertségének növelése Újpesten és környékén.

Egyéb fontos elemek:

- A saját brandek promóciója elsősorban belső csatornákon (weboldalak, közösségi média, helyszíni anyagok), valamint díjmentes vagy kedvezményes együttműködések révén.
- A Tarzan™ Park ajándékutalványok népszerűsítése a budapesti és megyei intézmények felé, hideghívásokkal és célzott promóciókkal.
- PR-megjelenések biztosítása vezető médiumokban (Kossuth Rádió, ATV, Hír TV, Duna TV).
- A barter együttműködések révén költségmegtakarítás és hatékony promóció.

A marketingkeret növelése indokolt a médiaköltségek emelkedése és új feladatok (pl. közös képviseleti szolgáltatás népszerűsítése) miatt.

Az eddigi eredmények igazolják a tervezett irányokat: a látogatottsági adatok, konverziók és partnerkapcsolatok erősítése mind hozzájárul a fenntartható növekedéshez és a márkaérték növeléséhez.

5. Szervezeti ismertető, célok, feladatok

5.1. Szervezeti költségek

A szervezeti költségek tekintetében 10%-os bérnövekedéssel számolunk, a tisztségviselők tiszteletdíjának emelése is beépítésre került a terv számainkba.

A szolgáltatások tekintetében is kiadásnövekedéssel számolunk. A székházban az elektromos főelosztó cseréje szükséges ahhoz, hogy az épület tetején a tervezett

napelem beruházást megvalósíthassuk. Több iroda felújítása sem tűr halasztást. Jelentős kiadásokat generálnak a további informatikai fejlesztéseink.

A 2025-ös évben célunk az informatikai eszközpark korszerűsítésének folytatása, különös tekintettel azokra a számítógépekre, amelyek már nem képesek a Windows 11 operációs rendszer futtatására.

Főbb kiadások és fejlesztések:

- **Szolgáltatás jellegű kiadások:** Ezek a kiadások már a teljes éves terv 68%-át teszik ki, részben az inflációkövető díjemelések miatt.
- **Szoftverfejlesztés:** Új tételként 2 millió Ft-os keretet különítettünk el szoftverfejlesztési projektekre.
- **Berendezések bérleti díja:** A nyomtatók, borítékolók és bérmentesítő gépek éves bérleti díja 9,2 millió Ft.
- **Informatikai kellékanyagok:** A kellékanyagokra (pl. tonerek) tervezett kiadást az előző évihez képest csökkentettük, 1,1 millió Ft-ra.
- **Papír és boríték költségek:** A korábbi készletek kifogyása miatt ezeknél a kiadásoknál növekedéssel számolunk, 2,5 millió Ft értékben.
- **Gispán térinformatikai rendszer:** A rendszer üzemeltetésének átadása az önkormányzatnak várhatóan 2025 első negyedévében történik meg, ennek megfelelően csak az első félévre terveztük a követési díjat.
- **Storage szerver beszerzése:** A tárhelyigények növekedése miatt egy új storage szervert szerzünk be, 1,4 millió Ft értékben.

Célkitűzések:

- Az informatikai eszközök és rendszerek üzembiztonságának fenntartása, a működés folyamatos biztosítása.
- Az informatika rendelkezésre állásának javítása, a munkatársak ismereteinek bővítése a meglévő rendszerek lehetőségeiről.
- Tartalék tűzfalmegoldások kidolgozása a meghibásodás esetére („C” terv).
- Az új storage szerver beüzemelése a növekvő tárhelyigények és a virtuális szerverek biztonságának fokozása érdekében.
- Az intranetes felület funkcióinak bővítése, portáljellegének erősítése.

A társaság továbbra is elkötelezett az informatika fejlesztése és a hatékony működés támogatása mellett.

5.2.A társaság 2025. évi jogi céljai és feladatai

Hosszú távú célok:

- A bérleti díjtartozások következetes behajtásával hozzájárulni a társaság bevételeinek növeléséhez.
- A jogszabályok és belső előírások betartása mellett biztosítani a bérlői fizetési fegyelem fenntartását.

- Gyors és hatékony jogi tanácsadással támogatni a társaság jogszerű és célorientált működését.

Középtávú célok:

- Behajthatatlan követelések leírására vonatkozó javaslatok készítése a pénzügyi veszteségek csökkentése érdekében.
- A társaság szabályzatainak felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása a szervezeti integritás fejlesztése céljából.

Rövid távú célok:

- A jogszabályi változásokhoz (pl. digitalizáció, elektronikus ingatlan-nyilvántartás) való alkalmazkodás biztosítása.
- Vitás ügyek költséghatékony, peren kívüli egyezséggel történő lezárása a céltartalékképzés minimalizálása érdekében.
- A lakáskiürítési eljárások gyors és hatékony kezelése.
- A partnerekkel kötött szerződések jogszerűségének folyamatos ellenőrzése, új szerződésminták kidolgozása a társasági érdekek hatékony képviseletére.

2025. évi kiadások:

- Lakásokhoz kapcsolódó jogi eljárások: 9 millió Ft.
- Nem lakáscélú ingatlanokhoz kapcsolódó jogi eljárások: 4 millió Ft.

2025. évi bevételek:

- Lakásokból származó jogi eljárások bevétele: 12 millió Ft.
- Nem lakáscélú ingatlanokból származó jogi eljárások bevétele: 6 millió Ft.

A tervezett jogi feladatokhoz kapcsolódó kiadások és bevételek a 2024-es adatok figyelembevételével készültek, a követelésbehajtási eljárások várható változásait is kalkulálva. A társaság célja továbbra is a hatékony jogi működés fenntartása, a pénzügyi stabilitás támogatása és a jogszabályi megfelelés biztosítása.

A célkitűzéseink megvalósításához az erőforrásaink mind a személyi, mind a pénzügyi vonatkozásban rendelkezésre állnak. A táblázatokban feltüntetett 920 millió Ft kompenzáció, valamint a 40 millió Ft tartalékkeret és a tervezett ingatlan értékesítésből befolyó árbevételek képezik pénzügyi erőforrásainkat. Tárgyi erőforrásainkat informatikai fejlesztéseinkkel tudjuk hatékonyabbá tenni.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2025-ös tervei a stabilitás, a fejlődés és az innováció hármas pillérére alapulnak. A társaság célja, hogy fenntartható és hatékony megoldásokat nyújtson Újpest lakosainak és partnereinek, miközben reagál a folyamatosan változó piaci és gazdasági kihívásokra. Az energiahatékonysági fejlesztések, a korszerűsítési projektek

és a szolgáltatások színvonalának emelése hosszú távon is biztosítja az ingatlanportfólió értékének megőrzését és növelését.

Az előző évek eredményei igazolják a stratégiai irányokat, miközben a társaság elkötelezett a folyamatos fejlődés és a helyi közösség támogatása mellett. Az UV Zrt. a jövőben is arra törekszik, hogy értéket teremtsen, hozzájáruljon Újpest fejlődéséhez, és elősegítse a kerület lakóinak életminőségének javítását.

Budapest, 2025. január 22.



Hock Zoltán
vezérigazgató

1. napirendi pont

***Előterjesztés
az UV Zrt. 2025. március 11-ei igazgatóság ülésére***

Az UV Zrt. 2025. évi közszolgáltatási és üzleti tervének elfogadása

Tisztelt Igazgatóság!

Az UV Zrt. a 2025. évi közszolgáltatási tervét az Igazgatóság 2025. 01.28-án fogadta el, a társaság 920.000 eFt-os kompenzáció igényével és 40.000 eFt-os tartalék kerettel.

A tulajdonos Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával történt költségvetési egyeztetések eredményeként 110.000 eFt-os felhalmozási, és 684.390 eFt működési célú, azaz összesen 794.390 eFt kompenzáció került az előirányzatok közé. Ezenkívül az Önkormányzat a költségvetés felhalmozási célú kiadásai között az UV Zrt. részére 258.621 eFt tőke, továbbá 69.610 eFt kamat törlesztést biztosít a 2025. év folyamán a Piac banki hitel törlesztésére. A végleges terv táblázat „Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamat” sorából így töröltük a tervezett összeget. A költségvetés tartalmazza továbbá az éves tervünkben is szereplő 40.000 eFt összeget működési tartalék címen.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., cégjegyzékszám: 01-10-042083) 2025. évre vonatkozó, jelen előterjesztés mellékletét képező közszolgáltatási és üzleti tervét elfogadásra javaslom.

Budapest, 2025. március 06.

Tisztelettel:
Hock Zoltán s.k.
vezérigazgató

Határozati javaslat

Az UV Zrt. Igazgatósága a társaság 2025. évi közszolgáltatási és üzleti tervét jóváhagyólag elfogadja.

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2025 - 2024. várható

(nettó ezer Ft)

	Lakás			Nemlakás			Üzemeltetés			Összesen		
	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Bevételek	1 431 912	1 401 454	1 530 154	953 856	869 798	1 060 588	2 620 116	2 470 032	2 769 719	5 005 883	4 741 283	5 360 460
Árbevétel	1 476 200	1 445 742	1 552 300	1 519 000	1 434 942	1 726 000	1 247 083	1 096 999	1 287 771	4 242 283	3 977 682	4 566 071
Kompensáció mértéke	-44 288	-44 288	-22 146	-565 144	-565 144	-665 412	1 373 033	1 373 033	1 481 948	763 600	763 600	794 390
Kiadások	1 431 912	1 347 740	1 530 154	953 856	889 412	1 060 588	2 620 115	2 483 569	2 769 719	4 641 403	4 720 721	5 360 460
Kezelési feladatok	632 168	625 284	688 113	315 600	332 529	350 482				929 580	957 813	1 038 595
Műszaki feladatok	195 000	154 590	190 000	98 116	38 869	55 000				327 000	193 459	245 000
Jogi feladatok	8 000	6 470	7 000	4 000	2 466	3 000				14 000	8 936	10 000
Üzemeltetési feladatok							2 242 780	2 159 035	2 362 907	2 040 318	2 159 035	2 362 907
Egyéb költségek és ráfordítások	150 084	133 690	154 663	76 530	91 037	106 856				208 291	224 726	261 519
Szervezeti költségek	446 660	427 706	490 378	459 610	424 511	545 250	377 335	324 534	406 812	1 122 214	1 176 752	1 442 439
Egyenleg	0	53 714	0	0	-19 614	0	0	-13 538	0	0	20 563	0

	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Tartalék nélküli kompensáció:	763 600	763 600	794 390
ebből működési célú:	640 485	676 642	684 390
ebből felhalmozási célú:	123 116	86 958	110 000
Tartalék nélküli kompensáció havi összege:	63 633	63 633	66 199
Kompensációs tartalékkeret:	0	0	40 000
ebből működési célú:	0	0	40 000
ebből felhalmozási célú:	0	0	0
Kompensációk összesen:	763 600	763 600	834 390
ebből működési célú:	640 485	676 642	724 390
ebből felhalmozási célú:	123 116	86 958	110 000

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025		Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Lakbér	811 000	800 995	899 800	Várható 2024	632 168	625 284	688 113
szociális alapú	28 000	21 694	22 800	közös ktg.	522 100	532 050	584 947
költségalapú	392 000	394 570	450 000	bérlőnek továbbszámlázott költségek	79 768	71 963	79 768
piaci alapú	391 000	384 731	427 000	Üres lakások fenntartási költsége	30 300	21 271	23 398
Különszolgáltatási díj	361 500	347 864	362 500	Műszaki feladatok	195 000	154 590	190 000
szociális alapú	33 000	24 167	28 000	karbantartás	135 000	73 233	90 000
költségalapú	262 000	257 166	265 000	felújítás	60 000	81 357	100 000
piaci alapú	66 500	66 530	69 500	bontás	0	0	0
Egyéb díjak (víz-csatornadíj, távhő, gáz)	121 200	111 971	117 500	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10000	10 000	10 000
szociális alapú	10 000	8 674	8 700				
költségalapú	94 700	86 897	92 300				
piaci alapú	16 500	16 400	16 500				
Ingatlanértékesítés	160 000	166 250	150 000		Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Egyéb bevételek	22 500	18 662	22 500	Egyéb kiadások	140 584	122 660	144 163
Díjak illetékek	8 000	6 275	7 000	eljárási díjak illetékek	8 000	6 470	7 000
DHK, Főtáv	4 000	5 523	5 000	DHK, Főtáv	2 000	1 233	2 000
Ingatlanértékesítés Kamat	5 000	1 372	5 000	Vagyonkataszter	866	866	866
Ingatlanértékesítés tőke	5 500	5 492	5 500	Egyéb ráfordítások, adók	102 718	94 512	114 497
				lakás ÁFA (le nem vonható áfa)	20 000	16 987	17 000
				lízingelt lakás kamat	4 500	1 380	1 500
				lízingelt lakások árfolyam vesztesége	2 500	1 212	1 300
				Ingatlanok értékcsökkenése	7 500	7 500	7 500
ÖSSZESEN	1 476 200	1 445 742	1 552 300	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	985 252	920 034	1 039 776
				Szervezet arányos közvetett költsége	446 660	427 706	490 378

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025		Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Önkormányzati tulajdonú helyiségek	785 000	759 283	820 000	Terv 2024	315 600	332 529	350 482
bérelti díj	672 000	632 539	688 000	Közös költség	190 900	197 794	217 574
közös költség	78 000	77 202	82 000	bérilőnek továbbszámlázott költségek	64 000	70 958	78 054
egyéb bevétel	35 000	49 541	50 000	üres helyiségek fenntartási költsége	32 700	24 716	27 188
				diszponibilis helyiségek elszámolása	28 000	39 060	27 666
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	727 000	671 354	900 000	Műszaki feladatok	98 116	38 869	55 000
bérelti díj	509 000	471 822	563 000	karbantartás	50 000	33 268	45 000
közös költség	69 000	64 841	77 000	felújítás	48 116	5 601	10 000
egyéb	49 000	60 191	60 000	bontás		0	0
Telekeingatlan értékesítés	100 000	74 500	200 000	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10 000	10 000	10 000
Egyéb bevételek	7 000	4 305	6 000	Egyéb Kiadások	66 530	79 503	95 856
Díjak illetékek	3 000	2 925	3 000	eljárási díjak, illetékek	4 000	2 466	3 000
DHK, Főtáv	4 000	1 380	3 000	Főtáv , kiadás	1 000	532	1 000
				Vagyonkataszter	514	514	0
				Egyéb ráfordítások, adók	57 976	72 731	88 686
				Lízingelt nem lakás ÁFA	620	668	670
				lízingelt nem lakás kamat	1 350	1 380	1 400
				lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	1 070	1 212	1 100
				Ingatlanok értékcsökkenése	4000	4 000	4 000
Bevételek összesen	1 519 000	1 434 942	1 726 000	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	494 246	464 901	515 338
				Szervezet arányos közvetett költsége	420 792	424 511	545 250

Ingatlan- és épületüzemeltetés

(nettó ezer Ft)

Tárgy	Bevétel			Kiadás		
	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025	Terv 2024	Várható 2024	Terv 2025
Egészségügyi intézmények	83 700	69 002	83 700	274 444	171 938	230 397
Szakorvosi rendelőintézet	41 000	37 084	41 000	149 365	109 406	137 700
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	42 700	31 918	42 700	125 079	62 532	92 697
Egészségügyi intézmények felújítása					0	0
Sportlétesítmények	96 000	95 035	96 500	92 622	98 252	103 580
Halassy Olivér Sportcentrum	0	0	0	286	233	0
Tábor utcai sportpályák üzemeltetése		0	0	0	0	0
Csónakház	0	0	0	0	61	0
Halassy Olivér Városi Uszoda	96 000	95 035	96 500	92 009	95 882	103 580
Szilas Aktív Park		0		327	2 076	0
Sportlétesítmények felújítása		0		0	0	0
Rekreációs létesítmények	149 420	128 329	148 800	103 681	159 065	93 066
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	21 120	26 882	23 800	4 470	18 098	0
Balatonszepezdi üdülő	2 600			5 448	4 517	9 920
Parádfürdői üdülő	700			4 623	3 455	7 996
Tarzan park	125 000	101 447	125 000	74 140	132 995	75 150
Rekreációs létesítmények felújítása	0			15 000	0	0
Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata	27 680	31 352	32 000	484 456	468 321	584 286
Polgármesteri Hivatal takarítás	0	0	0	38 377	23 344	26 200
Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal őrzése, portaszolgálata	13 762	13 674	14 000	82 512	82 512	74 651
Kormányhivatal takarítása	13 918	17 678	18 000	13 918	12 816	16 300
Létesítmények (Aranyhíd, Gyermekjóléti, Szociális osztály, SZTK, UV porta, VG, UPV, GYÁM1, GYÁM2, rendezvények) őrzése, portaszolgálata	0	0	0	341 467	341 467	455 690
Térfigyelő rendszer működtetése, Riasztó karbantartás, TBR				8 182	8 182	11 445
Egyéb szolgáltató feladatok	890 283	773 280	926 771	1 085 205	1 028 476	1 065 366
Közrendvédelmi Szálló	8 000	7 628	8 000	7 022	7 763	7 955
Piaci parkoló	13 000	13 872	16 000	3 965	2 617	2 470
Üzemeltetett gépkocsi flotta	93 940	68 067	109 714	166 005	151 872	198 727
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamata		0	0	65 000	55 500	0
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	763 140	671 583	780 557	716 373	712 596	760 874
Szennyvízhő mű	12 203	12 130	12 500	126 840	98 128	95 340
Egyéb szolgáltató feladatokhoz kapcsolódó felújítás						
Marketing költség				33 900	23 219	30 000
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei				168 473	209 764	256 213
Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen	1 247 083	1 096 999	1 287 771	2 242 780	2 159 035	2 362 907
Szervezet arányos közvetett költsége				377 355	324 534	406 812
Kompenzáció mértéke		1 386 571	1 481 948			

Szervezeti költségek

(nettó ezer Ft)

Megnevezés	Terv 2024	2024 várható	Terv 2025
Anyagköltség	24 695	21 469	39 408
Irodaszer	4 444	4 766	5 238
Üzemanyag	5 900	4 972	5 200
Máshova nem sorolt	14 351	11 731	28 970
Igénybe vett szolgáltatások	130 555	139 961	173 168
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	24 154	23 265	21 484
Szakértői és ügyvédi díjak	7 964	18 180	19 806
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	98 437	98 516	131 878
Egyéb szolgáltatások	27 893	31 546	35 487
Bankköltség	23 500	25 266	27 792
Biztosítás	3 110	5 020	6 405
Egyéb máshova nem sorolt	1 283	1 260	1 290
Béreköltség	994 156	949 213	1 155 151
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	140 107	178 580	217 024
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	839 129	761 313	925 207
Megbízások, időszakos munkatársak	14 920	9 320	12 920
Személyi jellegű ráfordítások	63 783	62 904	82 710
Igazgatóság, felügyelő bizottság	21 108	21 108	37 339
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	8 984	7 941	8 984
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	33 691	33 855	36 387
Egyéb személyi juttatások	0		0
Bérráfordítások	137 532	122 332	160 922
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	18 214	22 388	29 037
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	113 770	95 444	125 987
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	1 168	855	1 168
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	4 380	3 645	4 730
Értékcsökkenés	45 000	45 000	45 000
Egyéb ráfordítások	50 000	50 000	50 800
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	50 000	50 000	50 800
Máshova nem sorolt			
Összesen	1 473 614	1 422 425	1 742 646
Közzszolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész	21 536	35 909	43 994
Közzszolgáltatás szervezeti költsége	1 452 078	1 386 516	1 698 652

Ebből feladathoz közvetlenül köthető
Feladathoz közvetlenül nem köthető

209 764 256 213
1 176 752 1 442 439