

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

2015. évi közszolgáltatási és üzleti terve

Az elmúlt három év tapasztalatai alapján elmondható, hogy a közszolgáltatási szerződés beváltotta a hozzá fűzött reményeket, az Önkormányzat érdekeit messzemenően szem előtt tartva, világosan és átláthatóan szabályozza a Társaság ingatlangazdálkodási és -üzemeltetési feladatait és az ehhez kapcsolódó elszámolásokat. Ennek megvalósulásához elengedhetetlen a kellő részletezettséggel és megalapozottsággal kidolgozott éves közszolgáltatási és üzleti terv.

A tervezés során figyelembe vettük a bázis évben felmerült új, és többletfinanszírozást igénylő feladatokat is, amelyek a 2015. év során is társaságunk feladatkörébe fognak tartozni. A finanszírozási igény döntően az üzemeltetés terén jelentkezik, és a megelőző évhez képest a kompenzációs igény is ennél a területnél növekedett, míg a lakásoknál csökkent, a nem lakás állomány nyereségessége pedig jelentős mértékben nőtt.

Új tételként jelenik meg a Társaság 2015. évi tervében az Újpesti Új Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont-hoz kapcsolódó kiadás.

A 2015. évi közszolgáltatási és üzleti tervben tetten érhetőek a tervezési metodika finomításának jelei. A lakás ágazat bevételeinél már a jogcím szerinti felosztást használtuk a korábbi – tulajdonjog alapján történő – alábontás helyett. Ez a felosztás a tulajdonos, valamint a menedzsment számára több információval szolgál egy középtávú stratégia kialakításának alapjaihoz. Nem titkolt cél a lakáságazat önfinanszírozóvá tétele. Látható a feladatok allokációja az üzemeltetés és hasznosítás területeire.

Az alábbiakban tevékenységenként, illetve bevétel-kiadásonként foglaljuk össze a 2015. évi gazdálkodás tervezett folyamatait.

I. KÖLTSÉGEK

I. 1. A lakások és nem lakások üzemeltetésével és kezelésével összefüggő feladatok

Az Önkormányzat, valamint az UV Zrt. tulajdonában lévő lakások és helyiségek képviselőjét 2015-ben is az UV Zrt. Képviselői Osztálya látja el. Ennek keretében a főbb feladatok:

- folyamatos kapcsolattartás és a tulajdonosi érdekek képviselője „jó gazda” szemlélettel, bármely partnerrel szemben
- állandó monitorozása annak, hogy UV Zrt. kiadásai a megfelelő helyen és módon kerülnek felhasználásra,
- a közüzemi számlák határidőre történő kifizetése,
- a közös költségek időben történő átutalása a társasházak részére,
- a felújításokra, tartozások rendezésére szolgáló pénzeszegek ütemtervnek megfelelően történő biztosítása a társasházak részére,
- 2015-ben valamennyi albetétünk esetében ismételt és részletesebben áttekintjük a közös költségek mértékét annak érdekében, hogy a társasházi közgyűlések esetleges aránytalan közös költség megállapításával szemben érvényesítsük a tulajdonos érdekét, melytől az UV Zrt.-re háruló közös költség fizetés csökkenését várjuk.

E tevékenység során továbbra is feladat az albetétek állagának, értékének megőrzése, az önkormányzati és a társasági tulajdonosi érdekek védelme, amit úgy a közös képviselőkkel, gondnokokkal, mint a tulajdonostársakkal szemben is érvényesíteni kell. Feladat továbbá a társasházakban lakók együttélésének biztosítása is, melybe beletartozik a tulajdonostársak és a bérlők védelme is.

2015-ben kiemelt feladat továbbra is:

- A közös képviselőkkel történő rendszeres kapcsolattartás, az albetétek használatának és a bérlők szerződéses kötelezettség teljesítésének folyamatos figyelemmel kísérése.
- A társasházak életében felmerülő műszaki, gazdasági és együttélési problémák megoldásában történő aktív részvétel.
- A közművekkel történő együttműködés, amely során esetlegesen a további súlyosabb helyzetek kialakulása megelőzhető. Ez vonatkozik a társasházakra és a bérlőinkre is.

A lakások és a nem lakás célú helyiségek költségeinek tervezése során a következő elveket alkalmaztuk:

2015. évre a 2014. évi várható éves közös költségeket tekintettük bázisul.

További eseti kiegészítés a közüzemi tartozásokra fordítandó soron kívüli befizetések, mint például Attila u. 79-83, ahol hozzávetőlegesen a társasház szintjén ~13 MFt közműdíj elmaradást kell kifizetni nem egészen 3 év alatt. Ez az UV Zrt. számára tulajdoni hányadánál fogva nagyságrendileg 750 eFt-ot jelent 2015-ben. További 2,5 MFt-ot építettünk be a tervbe hasonló célra, mivel tapasztalataink szerint ilyen eset rendszeresen előfordul más házaknál is. Természetesen a nem fizető tulajdonostársakkal szemben a szükséges jogi lépéseket megtesszük.

Felújítási célbefizetésekre is sor fog kerülni 2015-ben, mert a hagyományos építésű házaknál egyre több gond és probléma jelentkezik a tűzfalak állapotában, valamint a gázvezeték hálózat és egyéb közmű alapvezeték hálózatok felújítására lesz szükség. Mivel az érvényes jogi szabályozások módot és lehetőséget adnak arra, hogy tulajdonosi többségi határozattal az SZMSZ-ekben kerüljenek meghatározásra a költségviselési teherelosztások, várható, hogy a társasházak ebben az irányban fognak elmozdulni. Ennek hatása nem prognosztizálható, de már vannak társasházak, amelyek élve ezekkel a lehetőségekkel a jogosnál nagyobb terhet kívánnak az UV Zrt.-re hárítani (pl.: Árpád út 75.; Dessewffy u. 37.) A Jogi osztály vizsgálja annak lehetőségét, hogy ezen nemkívánatos jelenségeket milyen intézkedésekkel lehet kiküszöbölni.

A kis albetétszámú, közös képviselővel nem rendelkező házaknál megoldandó problémaként jelentkezik a szükséges műszaki feladatok ellenértékének előfinanszírozása, mivel a tulajdonostársak anyagi helyzetéből, vagy tudatlanságából adódóan nehéz megteremteni a házon belüli egységet, s az elmaradásokból eredő bírságok, illetve egy esetleges baleset esetén a kártérítés nagyságrenddel magasabb összegre is rúghat, mint amibe a felújítás kerül.

A közművekkel kapcsolatos költségek esetében csak várható számok adhatók meg az előző évek tapasztalata alapján, mert ezek alakulására hatással van az üres lakások és nem lakás célú helyiségek számának alakulása, a közmű számlák összetételének alakulása (alapdíjak, rendszerhasználati díjak, fogyasztási díjak), hogy milyen fogyasztói besorolást kapnak az UV Zrt. által kezelt lakások (pl. ELMŰ – nagyfogyasztói/kisfogyasztói).

2015-ben tovább kell dolgozni a közművekkel történő kapcsolattartás kiépítésén. Vannak példák

jó együttműködésre (FŐTÁV, DBH, Vízművek), kialakult párbeszédre, együttműködésekre (ELMŰ), míg a többi szolgáltató esetében még nem beszélhetünk bejártatott együttműködésről, bár ennek sikere továbbra sem rajtunk múlik.

I. 2. Az ingatlanokkal kapcsolatos műszaki feladatok

2015. évben a költségeink egyik részét a helyszíni szemlék, bérlemény-ellenőrzések során feltárt problémák és a bérlők, szomszéd tulajdonosok, közös képviselők, közműszolgáltatók általi hibabejelentésekből adódó karbantartási munkák fogják kitenni. Ezek a költségek az előző évi tapasztalatok alapján becsülhetőek meg.

Az 51/2013. (XI. 18.) NGM rendelet szerint a 2013 decemberében megrendelt ingyenes kötelező gáz műszaki felülvizsgálat az 1981 előtti vagy ismeretlen időpontban üzembe helyezett (a rendelet szerint 2014. XII. 31-ig meghatározott) csatlakozó vezetékek és berendezések vizsgálata befejeződött. A vizsgálatok során feltárt hibákat az ingatlantulajdonos köteles 2015. szeptember 30-ig elvégezni. Továbbá a fennmaradt címek vizsgálatát jövőre el kell végeztetni. Ennek megfelelően tervünk tartalmaz előirányzatot a hibás gázhálózatok okozta esetleges életveszélyek elhárítására.

A kezelésünkben lévő 100%-os önkormányzati tulajdonú épületeknél az állagmegóvás érdekében betervezzük a padlások és pincék lomtalanítását, majd lezárását. Álláspontunk szerint erre sort kell keríteni a fafödémek megfelelő állagának megőrzése érdekében, illetve a pincében elhelyezkedő közművezetékek megközelíthetősége miatt. A munkák elvégzéséhez a pince, illetve padlás lépcsőket használhatóvá kell tenni.

Az épületeket a csapadék okozta károktól is védeni kell a rendszeres eresztisztítással és szükséges javítási vagy pótlási munkákkal. Az épületek korából adódóan (sok épület 90 évnél is idősebb) a tűzfalak műszaki állapota elavult, a balesetek megelőzése érdekében szükséges betervezni azok felújítását. Ez évben már több címen előfordult, hogy a vegyes tulajdonú épületek esetében az UV Zrt. részéről beavatkozásra volt szükség mind szakmai mind finanszírozási szempontból.

Azokban a 100%-os tulajdonú épületekben, ahol csak egy vagy két bérlő használja a közös WC-t, tervezzük a lakások komfortosítását, megelőzve a vízvezetékek elfagyásából származó károkat. A

közös WC-k megszüntetéséhez szükséges munkákról ütemtervet készítettünk.

Lakókonténerek beszerzését és telepítését tervezzük megfelelő üres ingatlanra. Sok esetben nem oldható meg a kis alapterületű (szoba-konyha) lakott lakások komfortosítása átmeneti lakás hiányában. Továbbá tüzesetek vagy nem várt statikai problémák (födémbeszakadások), csőtörésből származó vízelárasztás utáni lakhatatlanná vált lakások bérlőinek átmeneti elhelyezésére.

Szolgáltatóházaknál a közüzemi (víz, elektromos, gáz) díjak fogyasztásnak megfelelő felosztás érdekében ki kell alakítanunk a mérhetőséget, szükség esetén almérők beépítésével.

Jelenleg hasznosíthatósági felülvizsgálat alatt vannak az üres, jelen állapotában nem kiadható lakásaink. Terveink szerint a megtartásra és felújításra javasolt albetéteknél lehetőleg komfortfokozat növelésével járó felújításokat tervezünk (értéknövelő beruházás) befejező szakipari munkák (burkolás, festés) nélkül.

A bérbeadásokhoz szükséges energetikai tanúsítványok elkészítését a beruházások részeként kezeljük és saját munkatárssal végezzük.

Címhez köthető munkák:

- Duna sor 14. szám alatti **műemlék épületen** a külső ablakszárnyak cseréje nem tűr halasztást, mivel gyakorlatilag használhatatlan. Az ingatlant határoló kerítések állagmegóvása is szükséges (felújítás, mázolás).
- Megyeri út 201-203-205. számú épületeinél folytatni kell a használati melegvíz ellátó rendszer (tartályok, alapvezetékek) cseréjét, és további felújításokat is tervezünk az épületekben.
- A Berda 6. szám alatti épület bontását tervezzük. Jelenleg már csak egy bérlő van az ingatlanban. A rendezési terv szerint a telek nagy része közterület, így az épület fenntartása, őrzése költséges, bontása műszakilag és gazdaságilag is indokolt.
- Lórántffy 15/A. fszt./1-2-3. lakások összevonása: ebben az évben ürrült meg a fszt./2., melyhez két mellette lévő szükséglakás csatolását tervezzük, így egy 60 m²-es komfortos lakás alakítható ki.
- Váci út 81/B. és 81/C. emeletes épületeink (nem akcióterületen helyezkednek el) részleges felújítását el kell végezni a lépcsőház és a melléképületek rossz állapotára tekintettel.

- Berzeviczy Gergely utcában található 3/A. épület esetében a homlokzati terméskő lábazat helyreállítása.
- Berzeviczy G. utcában található 22., 23., 24. számú épületeink esetében a következő feladatunk az udvar tereprendezése, járdaépítése a csapadékvíz kezelésével.

I. 3. Ingatlan- és épületüzemeltetés

Az UV Zrt. 2013. december 18-án jóváhagyott határozata alapján, 2014. január 1-jétől a portfóliójába tartozó sport- és rekreációs célú létesítmények, valamint a szakorvosi rendelőintézet, az orvosi rendelők, az önkormányzat üdülői és táborai működtetési és gazdaságos üzemeltetési feladatainak központosítása céljából hozta létre az Üzemeltetési osztályt.

Üzemeltetett létesítmények

Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet, Halassy Olivér Sportközpont, Közrendvédelmi szálló, Tábor utcai sportpályák, Tarzan Park, Velencei Ifjúsági tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor, Balatonszepezdi üdülő, Parádfürdői üdülő, Szilágyi úti sporttelep, Csónakház, Blaha 9-13. sporttelep, Orvosi rendelők, Halassy Olivér Városi Uszoda, Nyár utcai tornaterem, Piaci parkoló, Városházi Pince Klub.

Egészségügyi intézmények

Szakorvosi Rendelőintézet

Az idei évben elkészültek a belső korszerűsítési és felújítási munkálatok, melyek keretében új személyfelvonók kerültek beüzemelésre, illetve a közösségi tereket és várókat tettük otthonosabbá. Az év második felében napkollektorokat telepítettek az épület tetejére, melyekkel várhatóan megtakarításokra lehet szert tenni a jövőben. A 2014-ben sikeresen lefolytatott közbeszerzési eljárás keretében, továbbra is külső cég végzi az épület takarítási és karbantartási munkáit, hogy a felújított terek és rendelők kiemelkedő színvonalon és biztonsággal szolgálják ki az ide érkező vendégeket, kulturált környezetet teremtve az orvosoknak és betegeknek egyaránt. Az épület környezete is megújult, új padok, pavilonok, járőfelületek és növények teszik teljessé az összhangot. 2015-ben a jellemző üzemeltetési kiadásokon felül, a biztonsági fejlesztéseket helyezzük előtérbe, hogy kifogástalan körülményeket teremtsünk mindenki számára.

Az energetikai korszerűsítésnek köszönhetően a következő években nagyságrendekkel gazdaságosabban üzemeltethető lesz a szakorvosi rendelőintézet, előzetes számításaink alapján ez már jövőre is megmutatkozik, csökkentve a tervezett kiadási oldalt, ami az alábbi táblázatban is látható.

Szakorvosi Rendelőintézet	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	72 650 eFt	62 850 eFt

Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat

Az idei évben tovább folytattuk a rendelőkkel kapcsolatos üzemeltetési feladatok elvégzését, melyek a közművállás biztosítását, az épületek biztonságos használatához szükséges feltételek megteremtését, rovarirtási munkáit és 6 rendelő esetében a szükséges higiéniai feltételek megteremtését foglalta magába.

Az Újpesti Városgondnokság Kft. közreműködésével kizárólag az üzemszerű működéshez szükséges karbantartási munkákat végeztük el, mivel a rendelők felújítása folyamatban volt. Ennek köszönhetően a karbantartási költségek csökkenése várható.

Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	34 080 eFt	33 085 eFt

2015-ben az egészségügyi intézmények felújítására 3 435 e Ft-ot tervezünk.

Sportlétesítmények

Halassy Olivér Sportcentrum

Az épület üzemeltetése a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvány feladata. Az UV Zrt.-nek a tekepálya, a darts terem és a nagyterem hasznosításából származik bevétele. A Vagyonkezelő fizeti a közműköltségeket, illetve az üzemeltetés fejében előre meghatározott szerződés szerinti összeget az alapítványnak. 2014-ben elvégeztük a tekepálya javítási és hitelesítési munkáit is, valamint a darts terem fűtés-rendszerének javítását.

Halassy Olivér Sportcentrum	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	13 913 eFt	12 987 eFt

Tábor utcai és Szilágyi úti sportpályák

Munkatársaink látják el az apróbb kertészeti-, pályamunkákat és a napi karbantartási feladatokat. 2015-ben kiadás csökkentési szempontból fontos egy locsoló kút fúrása, a szennyvízáttemelő szivattyúk karbantartása, kerítés javítás, érintésvédelmi hiányosságok pótlása, karbantartó eszközök beszerzése. A felújításoknak köszönhetően óriási mértékben nőtt az épület kihasználtsága. Ezeket és a tárgyévi beruházásokat tekintve közműköltés növekedés várható 2015-ben, a megnövekedett kihasználtsággal járó kiadások láthatóak az alábbi kiadási tervtáblázatban is.

Tábor utcai sportpályák	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	6 579 eFt	6 972 eFt

Szilágyi úti sporttelep	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	17 110 eFt	30 677 eFt

Csónakház

Az épület közüzemi költségeit a megállapodás alapján a General Electric fizeti, az UV Zrt. feladata személyzet biztosítása és fogyó anyagok pótlása, valamint a zöld területek karbantartása. Az épület tűzvédelmi és balesetvédelmi előírásoknak megfelel, az ezekkel kapcsolatos hiányosságok megszüntetésre kerültek.

Helyszíni gondnokunk folyamatosan tisztán- és karbantartja a létesítményt, valamivel több tisztítószer és anyagfelhasználásunk lett az előző évhez képest, köszönhető ez annak, hogy a munkavégzést a korábbi évekhez képes jóval szigorúbben ellenőriztük.

Megújítottuk az edzőtermet és szerződést kötöttünk a hulladék elszállítására, ami a tervezett kiadást kis mértékben emeli.

Csónakház	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	395 eFt	450 eFt

Halassy Olivér Városi Uszoda

Az uszoda egy éve üzemel megszakítás nélkül, így a tárgyévi költségtervek már nem csak

elméleti számítások szerint határozhatóak meg, hanem tényleges fogyasztási értékeken és valós üzemeltetési kiadásokon alapulhatnak. A meglévő karbantartási szerződések a speciális gépészeti berendezésekre garatálják hosszútávon a biztonságos és üzemszerű működést, melynek költségeivel évről évre kalkulálni kell. Elkészült az uszoda kertje és sportpályái, túl vagyunk az első nagy karbantartási időszakon, melyet évente ismételni szükséges.

A 2015-ös évben meg kell valósítanunk a létesítmény áramellátásának részleges szünetmentesítését, ide értendő a beléptető rendszer, a szerverek és az öltözőszekrények.

Halassy Olivér Városi Uzoda	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	47 634 eFt	45 969 eFt

Nyár utcai tornaterem

A Halassy Olivér Sportcentrum megszűnt küzdő- és táncterme pótlására alakítottuk ki ezt a létesítményt.

Nyár u. 40-42. tornaterem	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	198 eFt	500 eFt

Blaha Lujza utca 9-13. sporttelep

A sporttelepet évek óta a Haladás Sportegyesület használja és üzemelteti, ők vállalták az öltözőépületek felújítását, és a sportpályák folyamatos karbantartását, a közüzemi díjakat is az egyesület fizeti, így 2015. évre nem kell terveznünk üzemeltetési költségeket.

2015-ben a sportlétesítmények felújítására összesen 4 500 e Ft-ot tervezünk.

Rekreációs létesítmények

Velencei Ifjúsági Tábor

Egyik legszebb és legnagyobb létesítményünk, mely minden nyáron több száz sportolásra és kikapcsolódásra vágyó fiatalnak ad otthont, főként a nyári időszak alatt. Éppen ezért 2015-ben is kiemelt figyelmet fordítunk arra, hogy a lehető legmagasabb színvonalú kiszolgálást tudja nyújtani, tiszta és rendezett körülmények között. Sajnálatos módon a tavalyi év elején történt vandál rongálások és lopások miatt, még a tél beköszönte előtt komoly ráfordítást igénylő, hatékony riasztó és biztonsági rendszer kiépítését kellett megvalósítanunk. Rengeteg munkát így

is el tudtunk végezni idén, többek között a faházak tisztasági festését, az érintésvédelmi hiányosságok megszüntetését, a kifosztott vizesblokk felújítását, kertészeti gépek beszerzése, fa kivágások, és új sporteszközök beszerzését.

A 2015-re tervezett szükséges fejlesztési munkái között szerepel az általános karbantartási munkákon felül, a közösségi terek belső tisztasági festése, a térvilágítás megújítása, kertészeti munkák, fák telepítése és kivágása, a hangosítás kiépítése, térkőburkolat készítése, a kerítés javítása és külső homlokzati festések.

Velencei Ifjúsági Tábor	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	12 753 eFt	11 458 eFt

Katalinpusztai Ifjúsági Tábor

2014-ben a legnagyobb kiadást a büfé felújítási munkálatai tették ki, mely határidőre elkészült. Közben zavartalanul üzemelt a tábor, közmű díjakon felül nagyobb ráfordítást nem igényelt a tábor működése. Alapvetően egy jó állapotú tábort üzemeltetünk, a felújítások jelentős hányada már lezajlott, így a tárgyévben is a jelenlegi szinten tarthatóak a kiadások.

Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	3 185 eFt	2 715 eFt

Balatonszepezdi üdülő

Gyönyörű panorámája és egyedi stílusú épülete teszi kedvelt üdülővé. Ezért fontos az épület állapotának megóvása és folyamatos felújítása. Tavaly minden szoba friss tisztasági festést kapott a nyári szezon előtt. Az erkélyek burkolatának javítását és festését is elvégeztük a meglehetősen szűkös keretösszeg ellenére. Több azonnali hibaelhárítást igénylő karbantartási feladat is akadt.

2015-ben elengedhetetlen karbantartási munkálatokat terveztünk be, mint például a külső faszerkezet mázolás, elkorhadt kerítés javítása, zuhanykabinok cseréje, betonlépcső javítása, repedt padlóburkolatok cseréje, stég javítása és az előregedett szerelvények cseréje a fürdőszobákban.

Balatonszepezdi üdülő	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	3 878 eFt	3 587 eFt

Parádfürdői üdülő

Minden természetkedvelő vendég kedvelt üdülője, egyedi fekvése és rengeteg, a környezetében fekvő kiránduló hely és turista útvonala teszi vonzóvá. Sajnos az épület szépségét adó hegyoldalbeli fekvése miatt, sok helyen repedezett falak tarkítják mind kívülről, mind belülről. A csapadék és szennyvíz elvezető rendszer átalakítása évek óta újra és újra felmerül, eddig forráshiány miatt nem valósult meg. A külső falburkolat sok helyen mállik, a hatalmas fenyőfák gyökerei pedig alulról feszülnek az épület alapjának. Tavaly sor került néhány veszélyes fa kivágására, és az általános karbantartási feladatokra.

Az épületben lévő szennyvízakra épületen kívülre helyezését javasoljuk. Az udvarban található teljes csatornarendszer felújításra szorul. Az elengedhetetlen gépészeti felújításokon kívül az épületen látható repedéseket, külső falmállásokat és egy tisztasági festést is el kell végezni.

Idén statikai méréseket végeztünk, mivel nem volt egyértelmű, hogy egy folyamatosan süllyedő épülettel van-e dolgunk vagy csak a rossz csatornázottság eredménye a folyamatos oszcilláló mozgás a talajban, így a belső- és külső felújításoknak információ és szakértői vélemények hiányában nem vágtunk neki, viszont jövő évben tervezhetőek a költségei.

Parádfürdői üdülő	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	2 393 eFt	1 772 eFt

Tarzan Park

Budapest legnagyobb szabadtéri játszóparkja 2013-ban nyitotta meg kapuit a közönség előtt első ütemben. Ekkor készültek el a szárazföldi játékelemek, egy hatalmas játszótér a hozzá kapcsolódó kiszolgáló egységekkel. 2014-ben a második ütemben vizes játék elemekkel bővült, mely saját vízgépészettel rendelkezik. A park teljes területe zárt, mely a biztonságos szórakozás feltételeit teremti meg a gyermekek és kísérőik számára. A park terjeszkedésével és vizes játékok üzemeltetésével várható plusz költségek megnövelik a következő évben várható kiadásokat, de racionalizálásával a szinten tartás megvalósítható. A kiadási összegben már benne foglaltatik az üzemeltető cégnek fizetendő, előre meghatározott, szerződés szerinti díj is. Bevételi oldalon is várható, hogy a megnövelt játékterek és felületek több látogatót vonzanak majd a Tarzan Parkba.

Tarzan Park	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	56 228 eFt	55 500 eFt

2015-ben a rekreációs létesítmények felújítására 5 755 e Ft-ot tervezünk.

Egyéb szolgáltató létesítmények

Közrendvédelmi Szálló

A stabilan működő szállóban 2014-ben a víz és csatornahasználat után nem fizettünk közműdíjakat, a 2015. évi költségeket a visszamenőleges vízdíj és a 2015-ben várható fogyasztás utáni kiadás növeli.

Közrendvédelmi Szálló	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	2 848 eFt	3 235 eFt

Városházi Pince Klub

Funkcióját tekintve rendezvényközpont. Az üzemeltetés költségeit legnagyobb részben a rendezvények száma határozza meg, értjük ez alatt a takarítások számát, a fogyóeszközök pótlását, a közüzemi költségek mértékét. Tervezhető fix kiadások mint az elektromos rendszer felülvizsgálata, a tűzjelző rendszer karbantartási és felülvizsgálati díja, érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése stb. A költségek átlagosan évi 100 db rendezvényre értendők.

A keretösszegtől függően a szennyvízátelő szivattyúk karbantartását esetleges cseréjét szeretnénk elvégezni, a bárpult mosogató-lefolyó bekötése a csatornarendszerre, a darálós WC-k cseréje és a tervezés újragondolása is feladatként jelentkezik 2015-ben.

Városházi Pince Klub	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	1 093 eFt	1 125 eFt

Piaci parkoló

Feladatunk közüzemi számlák ellenőrzése, fizetése és a fogyóeszközök pótlása. Karbantartási munkákat végeztünk a parkoló informatikai- és sorompórendszerén. A személyzetet az Újpesti Vagyonőr Kft. biztosítja a helyszínen.

Piaci parkoló	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	6 783 eFt	5 972 eFt

Újpesti Márkabolt és Kártyairoda

Márkabolt és kártyairoda, az újpesti lakosok és Újpest közigazgatásában dolgozó embereknek létrehozott ügyféltér a kártyaigényléshez. Az üzemeltetési költségeket a takarítás, az informatikai rendszer karbantartása, a közüzemi díjak és az előre nem látható, eseti karbantartások költségei alkotják.

Újpesti Márkabolt	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	4 505 eFt	4 936 eFt

József Attila utca 56. nyilvános illemhely

A Főtéri rendezvények idejére, a közönségnek biztosított nyilvános illemhely. Együttműködési megállapodás alapján tervezhető a kiadási oldal. 2015-ben kevesebb és rövidebb időtartamú rendezvényekkel számolunk, ezért kisebb költségek várhatóak.

József Attila utca 56.	2014 várható kiadás	2015 tervezett kiadás
	2 050 eFt	1 200 eFt

I. 4. Egyéb feladatok

Az egyéb feladatok csoportjába egyrészt a máshova nem sorolható, az Igazgatósági kabinet irányítása alá eső témák, mint a Hivatali épületek takarítása, a gépkocsik üzemeltetése, a márkabolt és a Főtér parkoló tartozik.

A hivatali épületek takarítása közé tartozik a Régi Városháza, Új Városháza, Szociális Osztály (Gyámhivatal), Közterület-felügyelet, Káposztásmegyeri Ügyfélszolgálat. Itt a tervezés során a havi fix költséget, az évi kétszeri nagytakarítás költségét és havi 25 óra eseti megrendelésű takarítást kalkuláltunk (pl. rendezvények vagy felújítások utáni takarítás).

2014-ben folytatódott a korábban elkezdett tulajdonviszony rendezés, ennek következtében már csupán 1 db pénzügyi lízinges autónk van, minden más saját tulajdon vagy tartós bérleti konstrukcióban van. A táblázatban újdonságként szerepel 2 db új alacsony kategóriás gépkocsi tartós bérlete, de ezzel együtt a 2014-es tervezett kiadáshoz képest alig növekszik a 2015-ös tervszám. Ennek oka az egyes autók esetében jelentkező bérleti díj csökkenés, valamint az

alacsonyabb értékcsökkenési költség. A költségek a táblázatban részletezett normál üzemeltetési tételekből tevődnek össze.

Az immár Újpesti Márkaboltra átkeresztelt ajándékbolt a kerületben több helyszínen, illetve rendezvények esetén kitelepítve árusítja a különféle újpesti dizájnnal ellátott használati és dísz tárgyakat. A 2014. évi tervben szerepeltek a Márkabolt üzemeltetésével járó költségek is.

A Szent István téri keramitos parkolóban 2013. év elejétől új rendszer működik, miszerint piaci nyugta bemutatása mellett 1 óra ingyenes, PH pecséttel ellátott jegy teljesen ingyenes. Ezt a rendszert érdemes lenne felülbírálni, mert a tapasztalatok azt mutatják, hogy sok a visszaélés, emiatt a bevételek 2014-ben elmaradtak a tervezettől. Kiadási oldalon a jegy megemelt bekerülési költsége és a rendszer karbantartási költsége, valamint az őrzés költsége szerepel.

I. 5. Jogi adatok

2015. évre a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti, használati díjánál, mind az eladott lakások vételár részleteinél, mind a távfelügyeleti díjaknál a behajtási százalék szinten tartására számítunk. Ennek, az elmúlt években elért, igen jónak mondható eredménynek a háttérben továbbra is a Jogi Osztály mellett az Ügyfélkapcsolati Osztály által végzett követeléskezelési tevékenység (SMS, e-mail és felszólító levél küldése), a bevezetett partner monitoring rendszer, valamint a nem lakás bérleti szerződésekbe foglalt ügyvezetői, üzletvezetésre jogosult tagi készfizető kezességvállalás és zárcserés birtokba vételi lehetőség állnak.

2015. évre a jogi költségeket a 2014. évi tényadatokkal egyezően, emelés nélkül tervezzük, remélve, hogy az a faktorált távhő- szolgáltatási díjak behajtásának költségvonzatára is elegendő lesz. A Jogi Osztály mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőivel szembeni jogi eljárásokat évekkal ezelőtt átvette az Önkormányzattól, így mind az ügyszám, mind az ügyérték értelemszerűen megnőtt, amely a költségek növekedését eredményezi. Bár az Önkormányzat teljes személyes illetékmentességének lehetőségét maximálisan kihasználjuk, továbbra sem mentesülünk a legnagyobb költségterhet jelentő, végrehajtási díjak megfizetése alól.

2015. évben az UV Zrt. DHK Zrt-vel faktorálási megállapodás megkötését tervezi, amelynek

kapcsán a jogszabályváltozás (a tulajdonos helytállási felelőssége a távhő- szolgáltatási díjak kapcsán készfizető kezesiből sortartó kezesivé alakult át 2012. január 1. napjától) miatti kedvezőbb pozícióját kihasználva, alacsonyabb vételár elérését tűzi ki célul. Részvénytársaságunk érdekeit a megállapodás azért szolgálja, mert egyrészt UV Zrt. a bérlőkkel, használókkal szembeni többletjogosultságai alapján eredményesebb lehet a járulékos távhő-szolgáltatási díjak behajtásában, mint ezen eszközök nélküli DHK Zrt, másrészt a bérlőkkel, használókkal szembeni végrehajtási eljárások eredménytelenségének végrehajtó általi dokumentálása idejére, azaz az UV Zrt. vagy az Önkormányzat sortartó kezesi felelősségének beálltakor, az eredeti követelés többszörösére duzzadására kell számítani. A tárgykörhöz kapcsolódóan kiemelendő, hogy a FŐTÁV Zrt-től és a DHK Zrt-től havonta érkező jelentések alapján, mind a Jogi Osztály a felszólítások, mind az Ügyfélkapcsolati Osztály a bérleti szerződés megkötésnek megtagadása kilátásba helyezésével jelentős lépéseket tesz a távhő- szolgáltatási díjhátralékok alacsony szinten tartása érdekében. Ezen munka eredménye a faktorálható követelésállomány lecsökkenésében is érzékelhető.

2015. február közepétől bevezetésre kerül a vállalkozásokkal szemben, a Jogi Osztály által írt felszólításonként és felmondásonként 1.000,-Ft behajtási költségátalány. Az e jogcímen befolyó összegekből várjuk az esetlegesen év közben kimerülő költségkeret részbeni pótlását. A tapasztalatok tükrében a menedzsment ezen 1.000,-Ft-os összeg felemelését is megfontolhatja, miután a behajtási költségátalány egyes számlánként 40 euró összegéig is kivethető úgy, hogy a jogosultnak egyedül a kötelezeti késedelem tényét kell igazolnia.

I. 6. Szervezeti költségek

A 2015. év során a Társaság szervezeti költségeinek növekedésével kell számolnunk. Ennek oka, hogy a bázis év tervezésekor 2013. évben még 90 fő volt az UV Zrt. átlagos létszáma, amely 2014-re felment 97 főre. Jelenleg a 2015. évi üzleti és közszolgáltatási terv készítésekor az állományi létszám már 102 fő volt. Mindezek figyelembe vételével a tervezett bérköltséget és járulékokat a jelenlegi létszám mellett állapítottuk meg.

A megelőző évi adatokhoz képest a szervezeti költségek egyes elemeinek emelkedését kizárólag a létszám növekedés, továbbá a tervezett informatikai fejlesztés indokolja.

I. 7. Újpesti Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont

A 2015. év során új elemként bekerült a Társaság közszolgáltatási és üzleti tervébe az Önkormányzati finanszírozást is igénylő Újpesti Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont projekt várható kiadása.

A 2015. évben a beruházási fázisban a Társaságnak még nem származik bevétele a létesítményből, de finanszíroznunk kell a beruházás egyik forrását jelentő kötvény kibocsátásból adódó adósságszolgálatot.

A kötvény adósságszolgálatát a kötvény kibocsátója kötelező érvényű ajánlatában foglalt módon, 3 havi BUBOR +1,58 % kamatfelárral számoltuk. Az eredménykimutatás adott sorai tartalmazzák a tőke utáni mintegy 60 M Ft-os kamatfizetési kötelezettségünket, valamint a tőke mint szabad pénzeszköz befektetéséből származó 24 M Ft-os kamatbevételünket.

II. BEVÉTELEK

II.1. Ingatlanok bérbeadása

Lakások

Az Önkormányzat szociális lakásainak bérbeadása a helyi rendelet által megszabott áron történik. Az újpesti lakosság piaci lakásokra mutató igénye az elmúlt évben némileg csökkent. Kompenzációt jelent a szomszédos településekről jelentkező piaci bérlői igény. Ezek teljesítése - a megfelelő bérlő magatartás fenntartása érdekében - nagyobb körültekintést, fokozott figyelmet kíván.

A bevétel tervezésekor 2015. május elsejétől a 2014-es 1,7 % inflációs áremeléssel növelt összeget terveztünk, minden komfortfokozatra.

Pénzügyi adatok:

Lakások	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	812 435 eFt	838 274 eFt

Nemlakás célú ingatlanok

Az elmúlt évek során az üres helyiségek számát tartósan 40 darab (nem egészen 3%!) körül sikerült állandósítani. Ezen a területen további növekedést nem lehet elérni, ez a szám nagyjából a bérlők természetes rotációja során néhány hónap hasznosítási időből adódik. Lehetőség az úgynevezett „pincék, romok, telkek” kategóriában van, ahol a számon tartott 40-50 szabad

ingatlanból részben fejlesztéssel lehet hasznosítható ingatlant létrehozni, részben eladással lehet a költségeket csökkenteni.

A nemlakás bevételek között szerepel:

Önkormányzati, Megyeri, Fecskeház, SZTK pavilonok, Szilágyi u. két nemlakás, Tábor u. büfé, Halassy Sportközpont büfé az év elején 3 hónap, és a Darts klub egész évben, Uszoda büfé a nyári hónapokban, Katalin-puszta büfé, UV Zrt. apport, UV Zrt. önrendelkezésű albetétek.

A 2015. április 1. dátummal tervezett inflációkövetés a 2013-14-es adatokat figyelembe véve hozzávetőlegesen 2% árbevétel emelkedést eredményez.

Pénzügyi adatok:

Nemlakások	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	750 366 eFt	776 615 eFt

II.2. Létesítmények hasznosítása

Egészségügyi intézmények

Szakorvosi Rendelőintézet

2014-ben befejeződtek a belső átépítési felújítási munkák, és az épület körüli pavilonok telepítése. A fenntartott területeket leszámítva a bérbe adható helyek hasznosításra kerültek, a pavilonok jelentős bevételt termelnek, melyek a 2015. évi bevételekben is jelentkeznek (ezek árbevételei a nemlakásoknál kerültek feltüntetésre).

Pénzügyi adatok:

Szakorvosi Rendelőintézet	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	28 877 eFt	29 581 eFt

Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat

Hasznosításból adódóan 2015-ben 25 120 eFt használati díj bevétel várható.

Pénzügyi adatok:

Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	8 251 eFt	25 120 eFt

Sportlétesítmények

Halassy Olivér Sportcentrum

A Sportközpont üzemeltetésére az UV Zrt. üzemeltetési szerződést kötött a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvánnyal. Bevételek a nagyterem, a tekepálya, és a Darts terem hasznosításából származnak.

Pénzügyi adatok:

Halassy Olivér Sportcentrum	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	7 638 eFt	9 765 eFt

Tábor utcai és Szilágyi úti sportpályák

A sporttelep döntő bevétele a legnagyobb igénybe vevő UTE befizetéseiből adódik. A 2015-ös évet is az egyesület pályahasználata határozza meg. Az elvégzett felújítások és korszerűsítések nagymértékben növelték a létesítmény komfortját és használhatóságát. Az UTE mellett az eseti nagyobb csoportos, illetve intézményi befizetések jelentenek pluszbevételt.

A két műfüves pályát az UTE hétfőtől péntekig 16-20 óra között használja. Hétvégeken átlagosan 2 meccset játszik. Az UTE pályahasználata mellett több állandó szerződött ügyfél is igénybe veszi a pályákat. A Tarzan park bővítése után 2015-ben lehetőség van a tenispályák rekonstrukciójára, mely növelheti az árbevételt. Az esetleges szabad kapacitások kihasználása mindenképpen intenzív reklám tevékenységgel lehet elérni.

A Szilágyi úti sporttelep bevétele a szinte kizárólagos használó UTE befizetéseiből adódik. A 2015-ös évet is az egyesület pályahasználata határozza meg. Az elvégzett felújítások és korszerűsítések nagymértékben növelték a létesítmény komfortját és használhatóságát.

Az UTE mellett az eseti nagyobb csoportos illetve intézményi befizetések jelenthetnek pluszbevételt. Tekintettel, hogy a létesítményben minimális gondnoki és takarítói személyzet van, a beléptetést, pályafelügyeletet, stb. az igénybe vevő UTE biztosítja.

Pénzügyi adatok:

Tábor utcai sportpályák	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	3 087 eFt	7 500 eFt

Szilágyi úti sporttelep	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	8 629 eFt	38 200 eFt

Csónakház

A korábban szerződött ügyfelek megtartása a kitűzött cél, mivel a létesítmény igénybevétele a támogatások megszűntével némileg csökkent. Sajnálatos módon a tulajdonos GE nem érzi fontosnak a létesítmény fejlesztését, így az üzemeltetés bevétele sem tud emelkedni.

Pénzügyi adatok:

Csónakház	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	655 eFt	860 eFt

Halassy Olivér Városi Uszoda

A bevételek kisebb emelése esetlegesen a jelenleg bérbe adható két sáv kihasználtságának növelésével képzelhető el. (50%-os nyugdíjas bérlet, orvosi rehabilitáció, stb.) Az Uszoda otthonul szolgál a kerületben működő iskolák sportfoglalkozásainak, így a Karinthy Általános Iskola úszó osztályának, valamint a Babits Gimnázium testnevelés óráira térítésmentesen biztosítjuk a sávokat. Az Önkormányzat által szervezett úszásoktatás is a létesítményben folyik, ennek költségeit az Önkormányzat a kompenzációs keret részeként biztosítja.

Pénzügyi adatok:

Halassy Olivér Városi Uszoda	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	50 740 eFt	50 850 eFt

Nyár utcai tornaterem

Két terem ideiglenes használatra lett kialakítva, kihasználtsága jelenleg nagyon alacsony. Amennyiben döntés születik, hogy a funkció hosszabb távon itt marad, egy intenzív reklámtevékenységgel a bevétel duplázható.

Pénzügyi adatok:

Nyár utca 40-42. tornaterem	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	819 eFt	640 eFt

Rekreációs létesítmények

Velencei Ifjúsági Tábor

A lezajlott beruházások jótékonyan érintették a tábor sport jellegét, technikai színvonalát. A

kihasználtságot és az árszínvonalat elsősorban az UTE rendezvényei határozták meg 2014-ben. Ezen erősebb marketinggel, a visszatérőknek kedvezmények adásával kívánunk javítani. A kissé elkülönülő volt „önkormányzati” faházsor, és a hozzájuk tartozó vizesblokkok felújítása teret engedhet kisebb csoportok, családok befogadására, mellyel egyenletesebbé tehető a tábor kihasználtsága. A táborba 2015-re 7300 vendégéjszakát tervezünk.

A tábor engedélyei 2015. május 1-jétől október 30-ig terjedő időszakra szólnak.

Pénzügyi adatok:

Velencei Ifjúsági Tábor	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	8 198 eFt	12 000 eFt

Katalinpusztai Ifjúsági Tábor

A korábban az üdültetés gerincét adó tematikus táborok száma fokozatosan csökkent, és nem mindig sikerült az elmaradt foglalásokat új jelentkezőkkel pótolni. 2015-ben a tanintézeteket és baráti köröket célzó marketing elképzelésünk szerint a korábbi szint fölé tudja emelni a kihasználtságot.

A büfé sikeres bérbeadása jövőre jelentősebben emelheti az árbevételeket. A táborba 2015-re 1300 vendégéjszakát tervezünk.

A tábor engedélyei 2015. május 1-től október 30-ig terjedő időszakra szólnak.

Pénzügyi adatok:

Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	1 846 eFt	2 500 eFt

Balatonszepezdi üdülő

A szezon elég későn indult, gyakorlatilag a júliustól voltak teljesen feltöltve a turnusok. Előtte a márciusban és májusban levő hosszú hétvégék alatt töltődött fel az üdülő. A műszaki állapot avulása miatt a főszezonban a kiadások a tervezettnél kissé magasabban alakultak.

Pénzügyi adatok:

Balatonszepezdi üdülő	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	1 260 eFt	1 543 eFt

Parádfürdői üdülő

Kihasználtsága a szokásos módon várható, jellegéből adódóan nem annyira szezonfüggő. A bevételek megtartása mellett a költségszintet sikerült alacsonyan tartani.

Pénzügyi adatok:

Parádfürdő üdülő	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	367 eFt	350 eFt

Tarzan Park

A kalandpark bővítése a „vizes” játék programokkal bevétel emelkedést hozott, azonban az igénybevétele – ha lehet még inkább – időjárás függő. A sok esővel járó nyári időjárás erősen befolyásolhatja az árbevételt, amit hathatós marketing munkával – melyet proaktív módon még a szezon előtt indítunk – valamint kísérői kedvezményekkel, csoportos rendezvények tartásával lehet emelni.

Pénzügyi adatok:

Tarzan Park	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	50 368 eFt	63 000 eFt

Szálló, szolgáltató létesítmények

Közrendvédelmi Szálló

A szálló férőhelyeinek felére szerződés keretein belül bérlőkijelölési jogot biztosítunk a BRFK-nak. Ennek értelmében a BRFK jogosult bérlőket jelölni a szabad helyekre. Azonban egyéb jelentkezés esetén nem tartunk fenn szabad helyeket. A szerződés megkötése óta a BRFK még nem élt ezzel a lehetőséggel. 2014-ben a kihasználtság átlagosan 95%-os volt. Ezt a feltöltöttséget 2015-ben szeretnénk tartani.

Pénzügyi adatok:

Közrendvédelmi Szálló	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	6 826 eFt	7 013 eFt

Városházi Pince Klub

Az alapterület kisebb részének van bérlője, innen származik az UV Zrt. részére bevétel. A 2015-ös évben a korábbinál nagyobb kihasználtsággal számolunk. Karaoke klubok, koncertek,

játszóházak és főzőtanfolyamok szintere lesz várhatóan a Pince Klub.

Pénzügyi adatok:

Városházi Pince Klub	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	0 eFt	1 257 eFt

Piaci parkoló

A bevételek a parkolási szokások átalakulásával folyamatosan csökkennek. A többszöri kihajtás, blokk beszerzés, hat óra utáni parkoló elhagyás a főbb tényezők. A díjszabás átalakításával és a technika fejlesztésével fordítható meg ez a tendencia, ezek megvalósítása terveink között szerepel. A parkoló üzemeltetéséhez a személyzeti állományt az Újpesti Vagyonőr Kft. adja. Társaságunk biztosítja az üzemeltetéshez szükséges technikai háttérrel, közműveket, fogyó anyagokat. A kiadási tételek között ezek árai szerepelnek.

Pénzügyi adatok:

Piaci parkoló	Várható bevétel 2014	Terv 2015
	1 679 eFt	2 000 eFt

III. INTÉZMÉNYI ŐRZÉS, PORTASZOLGÁLAT ÉS TAKARÍTÁS

A közszolgáltatási terv keretében a 2015. évre jóváhagyott finanszírozás az alábbi feladatok elvégzését teszi lehetővé:

- a Polgármesteri Hivatal (István út 14.) előerős őrzése évi 8 760 órában
- a PMH 2. sz. épületét, valamint a Kormányhivatal épületét (István út 15.) előerős őrzése évi 6 660 órában
- a Szociális Iroda (Király u 12-14.) előerős őrzése (részben fegyveres) évi 4 140 órában
- a Közhasznú Foglalkoztatási Iroda (Klauzál u. 32-34.) előerős őrzése (részben fegyveres) évi 6 840 órában
- a Szakorvosi rendelőintézet előerős őrzése évi 8 760 órában
- az Újpesti Piac parkoló (keramitos) üzemeltetése
- a Hunyadi Laktanya előerős őrzése évi 8 760 órában
- a Tarzan park előerős őrzése és portaszolgálata évi 5 480 órában
- Iskolai portaszolgálatot alapfeladatként 46 000 órában van tervezve. A portaszolgálatot az iskolai szorgalmi időszakban napi 12 órában tudjuk biztosítani. Ez alól kivételt képez a Babits Mihály Gimnázium napi 24 órás és a Könyves Kálmán Gimnázium tagépületének napi 8 órás portaszolgálata.

- az Önkormányzat számára nyújtott rendezvénybiztosítást 2015-ben 4000 órában tudjuk szolgáltatni.
- a GI által üzemeltetett intézmények (iskolák, GI épülete, Nevelési Tanácsadó) és az ÚJKK takarítása tekintetében a szerződés szerinti munkanapokon történő napi takarítást biztosítjuk.

IV. ÖSSZEGRZÉS

A 2015. évi közszolgáltatási tervben részletesen bemutatjuk az üzemeltetési, szolgáltatási tevékenységünket, melyet az Önkormányzat megbízásából látunk el, valamint e feladatok ellátásához elengedhetetlenül szükséges árbevétel jelentő hasznosítási elképzeléseket.

A 2015. évi tervezést megkönnyítette, hogy Társaságunk rendelkezik már az elmúlt évek során folyamatosan bővülő feladatok tekintetében gyakorlati tapasztalatokkal. Így a szükséges korrekciók átvezetését követően viszonylag megalapozottan vagyunk képesek meghatározni az egyes feladatokhoz rendelni szükséges forrásigényt, illetve a tevékenység kapcsán elérhető árbevételt.

Ilyen például az őrzés, iskolai portaszolgálat, takarítási feladatok. Míg 2014-ben csak becsülni tudtuk a szolgáltatás forrásigényét, 2015-ben egy teljes év tapasztalatai adják a tervezet megalapozottságát. Ugyanez vonatkozik a Halassy Uszodára, a Tarzan parkra, a Szakorvosi rendelőre és a többi intézményre is.

Fontos megemlíteni, hogy Társaságunk alaptevékenysége pozitív eredményt mutat, melyre méltán vagyunk büszkék.

2014-ben elértük, 2015-ben folytatjuk, miszerint az un. nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bevételi többlet nem csak hogy ellensúlyozza a lakások üzemi veszteségét, hanem azt meghaladva közel 100 M Ft-os többleteredményt mutat, mely összeggel csökkenthető az Önkormányzattól igényelt kompenzáció mértéke.

Mindezek előrebocsátásával megállapítható, hogy Társaságunknak valamennyi rábízott feladat elvégzéséhez 2015-ben – tartalékkeret nélkül – 559.092 eFt-ra van szüksége a saját árbevételén felül.

Az elmúlt évek gyakorlatának megfelelően tovább folytatjuk a szigorú költséggazdálkodást,

melynek eredményéről tudunk beszámolni a fentiekben.

A közszolgáltatási szerződésnek megfelelően Társaságunk 2014-ben is elvégezte az ügyfél-elégedettségi vizsgálatot, melyet munkánk során az ügyfelek jobb kiszolgálása érdekében használunk fel. Az ügyfél-elégedettség mérés eredményéről a beszámoló keretében fogunk részletes tájékoztatást adni.


A csatolt eredménykimutatásban az értékesítés nettó árbevétele soron a 2014. évi várható és a 2015. évi terv közötti eltérés a Főplébánia épületének értékesítéséből adódik. További csatolt táblázatok részletesen bemutatják a különböző ingatlankategóriákhoz tartozó bevételi és kiadási tételeket.

A Közszolgáltatási szerződés alapján a Vagyonkezelő tevékenységével kapcsolatban 50 millió Ft éves keretre rendelkezik felelősségbiztosítással, melynek káronkénti maximuma 10 millió Ft. Tekintettel arra, hogy a Társasággal szemben eddig ilyen jellegű károkozás miatti igény nem merült fel, a biztosítási összeg megfelelő.

A 2015-ös közszolgáltatási terv jóváhagyása biztosítja az Önkormányzat által a Társaságra bízott feladatok maradéktalan ellátását s egyben fedezetet nyújt az ingatlanállomány műszaki állapotának szükség szerű fejlesztésére.

Budapest, 2015. február 19.

Az Igazgatóság nevében:



dr. Telek Zoltán
az Igazgatóság elnöke

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2015.

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2014	Terv 2015	Várható 2014	Terv 2015	Várható 2014	Terv 2015	Várható 2014	Terv 2015
	(ezer Ft)							
Bevételek	908 089	927 799	620 910	603 035	782 029	898 451	2 311 028	2 429 285
Árbevétel	812 435	838 274	750 366	776 615	181 523	255 304	1 744 324	1 870 193
Kompensáció mértéke	95 654	89 525	-129 456	-173 580	600 506	643 147	566 704	559 092
Kiadások	952 651	927 799	620 910	603 035	822 399	898 451	2 395 960	2 429 285
Kezelési feladatok	400 720	400 773	224 039	217 340			624 759	618 113
Műszaki feladatok	121 337	101 293	44 973	37 917			166 310	139 210
Jogi feladatok	26 939	10 654	9 739	2 900			36 678	13 554
Üzemeltetési feladatok					758 394	809 894	758 394	809 894
Egyéb költségek és ráfordítások	117 190	124 306	77 579	75 493			194 769	199 799
Szervezeti költségek	286 465	290 773	264 580	269 385	64 005	88 557	615 050	648 715
Egyenleg	-44 562	0	0	0	-40 370	0	-84 932	0

	Kompensáció mértéke	
	Várható 2014	Terv 2015
Tartalék nélküli kompensáció:	566 704	559 092
ebből működési célú:	401 886	435 715
ebből felhalmozási célú:	164 818	123 377
Tartalék nélküli kompensáció havi összege:	47 225	46 591
Kompensációs tartalékkeret:	48 182	55 908
ebből működési célú:	0	0
ebből felhalmozási célú:	48 182	55 908
Kompensációk összesen:	614 886	615 000
ebből működési célú:	401 886	435 715
ebből felhalmozási célú:	213 000	179 285

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2014	Terv 2015		Várható 2014	Terv 2015
Lakbér	501 817	519 821	Kezelési feladatok	400 720	400 773
szociális alapú	270 004	273 844	közös költség	345 548	346 225
költségalapú	143 028	147 983	bérlőnek továbbszámított költségek	27 901	36 079
piaci alapú	88 785	97 994	üres lakások fenntartási költsége (őrzés, távhő, stb.)	27 271	18 469
Különszolgáltatási díj	199 596	208 528	Műszaki feladatok	121 337	101 293
szociális alapú	127 442	132 141	karbantartás	26 017	19 500
költségalapú	47 282	48 325	felújítás	65 489	76 293
piaci alapú	24 872	28 062	bontás	29 831	5 500
Egyéb díjak (rezsi, stb.)	42 052	42 872	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	8 616	11 000
szociális alapú	9 831	9 935			
költségalapú	27 302	27 987			
piaci alapú	4 919	4 950			
Egyéb bevételek	68 970	67 053	Egyéb kiadások	125 950	115 960
díjak illetékek	9 073	9 865	eljárási díjak, illetékek	26 939	10 654
DHK, Fótáv	7 055	8 521	DHK, Fótáv	0	6 500
ingatlanértékesítés kamat	17 063	16 018	vagyonkataszter	863	850
ingatlanértékesítés tőke	35 779	32 649	egyéb ráfordítások (adó)	79 485	80 506
			lízingelt lakás ÁFA	2 919	2 550
			lízingelt lakás kamat	15 744	14 900
			ingatlanok értékcsökkenése	9 563	8 000
Lakásértékesítések	0	0	Lakásvásárlások	0	0

Bevételek összesen	812 435	838 274	Közvetlen kiadások összesen	666 186	637 026
---------------------------	----------------	----------------	------------------------------------	----------------	----------------

Szervezet arányos közvetett költsége				286 465	290 773
---	--	--	--	----------------	----------------

Kompenzáció mértéke	95 654	89 525
Egyenleg	-44 562	0

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2014	Terv 2015		Várható 2014	Terv 2015
ÖK tulajdonú helyiségek	379 465	401 689	Kezelési feladatok	224 039	217 340
bérelti díj	337 730	358 245	közös költség	151 221	150 831
közös költség	31 777	33 459	bérlőnek továbbszámlázott költségek	45 263	37 987
egyéb bevétel	9 958	9 985	üres helyiségek fenntartási költsége (örzés, távhő, stb.)	10 555	11 267
			diszponibilis helyiségek elszámolása	17 000	17 255
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	361 217	367 146	Műszaki feladatok	44 973	37 917
bérelti díj	325 363	331 506	karbantartás	19 264	11 500
közös költség	27 112	27 783	felújítás	23 089	24 917
egyéb bevétel	8 742	7 857	bontás	2 620	1 500
			Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	12 534	10 500
Egyéb bevételek	9 684	7 780	Egyéb kiadások	67 895	60 893
díjak illetékek	5 448	3 240	eljárási díjak, illetékek	9 739	2 900
DHK, Főtáv	4 236	4 540	Főtáv kiadás	0	2 000
			vagyonkataszter	691	500
			egyéb ráfordítások (adó)	54 351	53 403
			lízingelt nemlakás ÁFA	487	290
			lízingelt nemlakás kamat	2 627	1 800
			Ingtatlanok értékcsökkenése	6 889	7 000
Helyiségértékesítések	0	0	Helyiségvásárlások	0	0

Bevételek összesen	750 366	776 615	Közvetlen kiadások összesen	356 330	333 650
---------------------------	----------------	----------------	------------------------------------	----------------	----------------

Szervezet arányos közvetett költsége:				264 580	269 385
--	--	--	--	----------------	----------------

Kompenzáció mértéke	-129 456	-173 580
----------------------------	-----------------	-----------------

INGATLAN- ÉS ÉPÜLETÜZEMELTETÉS

(ezer Ft)

Megnevezés	Bevétel		Kiadás	
	Várható 2014	Terv 2015	Várható 2014	Terv 2015
Egészségügyi intézmények	37 128	54 701	106 730	99 370
Szakorvosi rendelőintézet	28 877	29 581	72 650	62 850
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	8 251	25 120	34 080	33 085
Egészségügyi intézmények felújítása				3 435
Sportlétesítmények	71 568	107 816	85 829	102 055
Halassy Olivér Sportcentrum	7 638	9 765	13 913	12 987
Tábor utcai sportpályák üzemeltetése	3 087	7 500	6 579	6 972
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	8 829	38 200	17 110	30 677
Csónakház	655	860	395	450
Halassy Olivér Városi Uszoda	50 740	50 850	47 634	45 969
Nyár utcai tornaterem	819	640	198	500
Sportlétesítmények felújítása				4 500
Rekreációs létesítmények	62 039	79 393	78 437	80 787
Velencei Ifjúsági Tábor	8 198	12 000	12 753	11 458
Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	1 846	2 500	3 185	2 715
Balatonszepezdi üdülő	1 280	1 543	3 878	3 587
Parádfürdői üdülő	367	350	2 393	1 772
Tarzan park	50 368	63 000	56 228	55 500
Rekreációs létesítmények felújítása				5 755
Intézmények takarítása és portaszolgálata	-	-	344 943	377 932
Polgármesteri Hivatal takarítása			14 465	17 011
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat			22 360	28 287
Létesítmények takarítása			196 405	212 038
Létesítmények őrzés, portaszolgálat			106 005	119 121
Térfigyelő rendszer működtetése			5 708	1 477
Egyéb szolgáltató feladatok	10 788	13 395	57 287	59 169
Közrendvédelmi Szálló	6 826	7 013	2 848	3 235
Városházi Pince Klub	-	1 257	1 093	1 125
Piaci parkoló	1 679	2 000	6 783	5 972
Üzemeltetett gépkocsi flotta	-	-	42 058	42 181
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	2 283	3 125	4 505	4 936
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások				1 720
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei			85 168	90 581
Ingatlan- és épületüzemeltetés összesen	181 523	255 304	758 394	809 894
Szervezet arányos közvetett költsége			64 005	88 557
Kompenzáció mértéke	600 506	643 147		
Egyenleg	-40 370	-		

SZERVEZETI KÖLTSÉGEK

(ezer Ft)

Megnevezés	Várható 2014	Terv 2015
Anyagköltség	12 981	12 916
Irodaszer	3 254	3 536
Üzemanyag	5 864	4 965
Máshova nem sorolt	3 863	4 415
Igénybe vett szolgáltatások	60 701	68 159
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	13 851	15 253
Szakértői és ügyvédi díjak	11 323	13 950
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	35 527	38 956
Egyéb szolgáltatások	21 995	21 685
Bankköltség	17 643	17 975
Biztosítás	2 813	2 900
Egyéb máshova nem sorolt	1 539	810
Béreköltség	350 327	368 693
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	59 937	62 282
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	282 535	297 702
Megbízások, időszakos munkatársak	7 855	8 709
Személyi jellegű ráfordítások	62 355	61 571
Igazgatóság, felügyelő bizottság	19 380	19 380
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	6 855	7 735
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	32 026	30 956
Egyéb személyi juttatások	4 094	3 500
Bérbiztosítások	116 728	124 304
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	15 867	17 922
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	86 324	91 754
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	2 509	2 642
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	12 028	11 986
Értékcsökkenés	32 169	35 640
Egyéb ráfordítások	49 892	51 990
Vissza nem igényelt áfa	17 485	17 500
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	19 927	21 208
Máshova nem sorolt	12 480	13 282
Rendkívüli ráfordítások	-	-
Összesen	707 148	744 958
Közzolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész (0,98% és 0,76%)	6 930	5 662
Közzolgáltatás szervezeti költsége	700 218	739 296

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-sz.	A tétel megnevezése	Várható 2014	Terv 2015
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 233 543	1 851 751
I.	Értékesítés nettó árbevétele (1+2)	2 233 543	1 851 751
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-3+4)		
III.	Egyéb bevételek	753 958	914 629
	III. sorból: visszaírt értékvesztés		
5.	Anyagköltség	21 782	24 120
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	97 559	106 280
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 619	25 100
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	451 395	7 130
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 393 680	1 505 357
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9)	1 987 035	1 667 987
10.	Béreköltség	350 327	368 693
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	62 355	61 571
12.	Bérbírlások	116 728	124 304
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	529 410	554 568
VI.	Értékcsökkenési leírás	257 157	320 900
VII.	Egyéb ráfordítások	202 648	196 331
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	11 251	26 594
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	33 118	58 500
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	33 118	58 500
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	23 595	84 100
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19)	23 595	84 100
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	9 523	-25 600
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.)	20 774	994
X.	Rendkívüli bevételek	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C.+D.)	20 774	994
XII.	Adófizetési kötelezettség		
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	20 774	994
XIII.	Tárgyévi jóváhagyott osztalék		
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	20 774	994