

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

2018. évi közszolgáltatási és üzleti terve

Tisztelt Bizottság!

A 2017. évre megfogalmazott tervek komoly hatással vannak a 2018. évre vonatkozó elhatározásainkra. Mint talán emlékeznek rá, az egy évvel ezelőtt megfogalmazott céljaink között szerepelt az Újpesti Piac és Vásárcsarnok (UPV) Kulturális, Rendezvény Központ (KRK) építésének befejezése, a Görgey utcai telek megvásárlása a Fővárosi Önkormányzattól, továbbá a hatékonyabb vállalatirányítást lehetővé tevő új integrált informatikai rendszer kialakítása és bevezetése. Ezen feladatokból maradéktalanul – objektív okok miatt – csak az ingatlan megvásárlása valósult meg, tekintettel arra, hogy az UPV, valamint a KRK beruházás, az építőipar általánosan jellemző munkaerő hiány miatt az előre tervezett határidőre nem tudott elkészülni. A nyitás így 2018-ra tolódott. Az informatikai fejlesztésünk befejezését egy külföldről indított, ellenséges hackertámadás lehetetlenítette el, ami több hónappal odázta el a program beindítását. Így a program teljes körű rendszerbe állásának időpontja szintén 2018-ra tolódik. A Görgey A. utca – Rózsa utca kereszteződésénél egykoron található üzletsor visszapótlása viszont a tervezett ütemben halad. 2017-ben az ingatlan Fővárosi tulajdonban lévő hányadát, adás – vétel útján sikerült megvásárolnunk. Az építési engedélyt megkaptuk, elkezdődött a kiviteli tervek készítése, terveink szerint az építkezést 2018-ban fogjuk megkezdeni, de vizsgáljuk az ingatlan értékesítésének lehetőségeit is.

Nagy figyelmet igényel az UPV-KRK üzemeltetésének tervezése, forrásszükségletének meghatározása, hiszen empirikus adatok hiányában a szakemberek becslései alapján vagyunk kénytelenek a működtetéshez szükséges költségeket megtervezni úgy, hogy e közben figyelembe kell venni a bérlők, valamint a leendő használók igényeit és – természetesen – nem hagyhatjuk figyelmen kívül a beruházáshoz igénybe vett banki finanszírozás törlesztő részleteit sem. Bízunk benne, hogy a kezdeti információhiányból fakadó bizonytalanságot sikerülni fog minimálisra csökkentenünk. Ennek előmozdítása érdekében munkatársaink Budapest több Vásárcsarnokával is felvették a kapcsolatot üzemeltetési információk megszerzése végett.

2017-ben befejeztük az üzemeltető váltást azon létesítményeink tekintetében, melyek működtetése szakmailag nehezen voltak illeszthetőek a Vagyonkezelő hagyományosnak mondható alaptevékenységébe. Így 2018-ban már nem kell költséget terveznünk a Halassy Sportközpontnak, továbbá teljes egészében átvette az UTE az üzemeltetési feladatokat a Szilágyi utcai Atlétikai-,

valamint a Tábor utcai sport pályák vonatkozásában. Az itt megtakarított erőforrást a még szép számban fennmaradó és bővülő feladataink (lásd: UPV-KRK) ellátására csoportosítjuk át.

2017-ben megkezdtük, 2018-ban szeretnénk lezárni a Gyertyaláng utcában található CHF alapú OTP hitellel terhelt lakásaink és gépkocsi tárolóink lízing szerződéseit, különös tekintettel arra, hogy jelentős veszteséget vagyunk kénytelenek elszenvedni ezen ingatlanok kapcsán. Ennek előmozdítása érdekében megkerestük a bérlőinket három megoldási javaslattal. 1. Elfogadja a tényleges lízing költségeinket fedező új lakbért. (2470Ft/m²/hó + közös költség) 2. Megvásárolja az általa bérelt lakást, a vételárból lezárjuk a lízing szerződést. 3. A bérleti szerződés lejártát követően nem kötünk új szerződést, a lakást rendeltetésszerű állapotban visszaadja a Vagyonkezelőnek. Eddig nagyjából egyenlő arányban vannak a bérleti jogviszonyt folytatók, a vásárlási szándékukat bejelentők és a lakást elhagyók. Terveink szerint 2018-ban képesek leszünk ezen veszteség forrást véglegesen felszámolni.

Mint majd a későbbiekben szó lesz még róla, a 2017-ben módosított különszolgáltatási díjszámítási képlet, valamint a szociális bérlői státusz fenntartásának új szabályozása jelentősen járul hozzá egy új, igazságosabb lakásgazdálkodási modell kialakulásához, nem utolsósorban egy gazdaságilag is hosszú távon vállalható rendszer megteremtéséhez. A szektor növekvő jövedelmezőségének pozitív következménye, a Társaság kompenzáció igényének csökkenése. A döntés indokoltságát jól mutatja, hogy jelen kimutatásaink szerint a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező szociális bérlők száma 817 fő, közülük 663 bérlő automatikusan átsorolásra került a költségelví kategóriába.

2018-ban folytatnunk kell a piaci portfólió (lakások, nem lakások) hasznosításakor meghatározott ún. elvárt m² árak közelítését a referenciaárként is tekintett magánszektor áraihoz. A portfólió műszaki diverzifikáltsága miatt természetesen ezt nem lehet mechanikusan elvégezni, mivel az egyes albetétek közötti műszaki tartalom jelentős eltérést mutat. A helyzet feloldása érdekében döntöttünk úgy, hogy pl. piaci alapon történő lakás bérbeadására csak az ingatlan felújítása után kerül sor. Ennek köszönhetően jelentősen tudtuk növelni ebből az üzletágból az árbevételünket és egyben növelni a Társaság eredményességét. A keresett területeken lévő üzlethelyiségeink tekintetében is egyre gyakrabban végzünk a végső árat kedvezően befolyásoló felújítási munkákat. Tudomásul kell vennünk, hogy a piac egyre igényesebb, a magasabb árakhoz, magasabb minőséget-, szolgáltatást várnak el a partnereink. Ezt (is) figyelembe véve terveztük meg a 2018-as év műszaki költségeit, melyet a későbbiekben bővebben fejtünk ki.

Összességében elmondhatjuk, hogy 2018-ban folytatni kívánjuk azt a megkezdett munkát, mely a hatékonyság, a minőség, a jövedelemtermelő képesség és nem utolsósorban az ügyfeleink elégedettségének növekedésével jár.

Az alábbiakban részletes tájékoztatást adunk Társaságunk 2018-as terveiről.

Újpesti Piac, Vásárcsarnok és Kulturális Központ (UVCs)

Alapadatok:

Beépített telek területe 4.567 m², az új Vásárcsarnok bruttó beépített területe a parkolók megközelítését szolgáló rámpával együtt 25.321 m², szintterülete 20.173 m², nettó területe 17.630 m², maximális befogadható létszáma 4.160 fő (ebből a piac cca. 2700 fő, 10%-ban eladók és piaci dolgozók). A teljes épület akadálymentesített, korszerű, energiatakarékos szellőző- és fűtő-hűtőrendszerrel (hulladék-hő), ledes világítással.

Az épület kétszintnyi mélygarázsában, 120 db személygépkocsi parkoló, valamint 15 db technológiai feltöltő-állás áll a pinceszinteken rendelkezésre. A kétszintnyi piac- és vásártér (fszt. és 1. emelet) területén a bérlői egyeztetések eredményeként végrehajtott változásokat követően 48 db áruda, 10 árudasziget, 154 db őstermelői asztal, 14 őstermelői hűtőpult, 4 zöldségsziget, valamint 1 db 270 m²-es vegyeskereskedés fogadja majd a vásárlókat.

Az árusítóasztalok teljes mennyisége és az árudák egy része a földszinten kerül elhelyezésre, a hússzekció, az étkezdék és élelmiszerüzlet az 1. emeleten kap helyet. Szezonális, ill. ideiglenes árusítás céljára előreláthatóan 2019 végétől további 130 asztal áll majd rendelkezésre a fedett/nyitott piactéren, a következő ütemben megépülő promenádtető alatt.

Az árufeltöltés a -2 szintről 8 teherfelvonón (6 piac, 1 rendezvényközpont, 1 hulladék) keresztül történik, és az árudaszinteken belső feltöltő folyosó is rendelkezésre áll majd. A vásárlók (és a kulturális központ látogatói) belső közlekedését 3 panoráma felvonó, 3 pár mozgólépcső és 2 lépcsőház szolgálja ki.

A felső szinteken (2. és 3. emelet) rendezvényközpont és külső tetőkert kerül kialakításra. A multifunkciós színház- és koncertteremben az igényeknek megfelelően számos elrendezési módra nyílik lehetőség, maximálisan 1250 álló- vagy 489 ülőhely alakítható ki, a két többcélú használatra alkalmas, együttesen 300 m² alapterületű kisterem befogadóképessége további 240 fő. A rendezvényközpont látogatóit korszerű világítás, hangosítás és színpadtechnika szolgálja ki, melyen felül ruhatár, büfé és közönségforgalmi WC blokk is rendelkezésre áll majd.

A terv készítésekor 43 darab üzlethelyiség, 3 zöldsziget és 5 árudasziget pályáztatása (és tartós 5-10 éves bérbeadása) lezárult, és elkezdődött az üzletek – bérlői igényeknek megfelelő – tervezetése és kivitelezése. A tárgyév első hónapjainak feladata a még fennmaradó 5 üzlethelyiség bérbeadása, valamint 1 zöldsziget és 4 árudasziget tartós (legalább 5 éves) bérbeadása, valamint 154 árusító asztalra és 14 hűtőpultra szintén tartós (1 éves) bérleti szerződések megkötése.

A korábbi döntéseknek megfelelően a KRK teljes területét az Önkormányzat veszi bérbe Társaságunktól, hogy ott magas minőségű rendezvényközpontot működtessen.

Az épületüzemeltetés feladatainak egésze, valamint a piac működtetéséhez szükséges személyi és technikai állomány leányvállalatunkhoz kerül a piac nyitásával egyidejűleg, átvéve a jelenlegi piac működtetését végző intézményi állományt és egyes eszközöket.

KÖLTSÉGEK

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

A társasházi közös költségek tervezése során a 2017-es év II. félévi díjait vettük alapul. 2018. első 5 hónapjában ezek a költségek többnyire változatlanok maradnak, eltekintve a néhány esettől – ilyen pl. az időközben előírt rendkívüli célbefizetés –, de ezek az összes albetét számot figyelembe véve nem befolyásolják érdemben az előirányzott tervszámainkat. Következő év második felében 5%-körüli emelkedést várunk a közös költségek terén, melyet pénzügyi terveink tartalmaznak. A közös költségek alakulását, csak kis mértékben, megfelelő tulajdoni hányad esetén van módunk befolyásolni a társasházakban.

Az UV Zrt. minden esetben fizeti a közgyűlés által előirányzott, házfenntartáshoz szükséges összegeket, de sajnos továbbra is rengeteg olyan tulajdonos is van, aki ellenkezőleg cselekszik, ezért jó néhány esetben előfordul, hogy a házak rossz anyagi helyzetbe kerülnek. Ennek következtében a házak műszaki állapota is stagnáló, vagy inkább problémás állapotban van. Az esetlegesen szükségessé váló felújítási munkák pénzügyi források hiányában tolódnak, vagy nem kerülnek elvégzésre. Több ízben előfordul, hogy néhány havi közös költség előre történő befizetésével az UV Zrt.-re támaszkodva tudnak csak elvégeztetni egy-egy halaszthatatlan műszaki beavatkozást, melyet utána úgymond lelakunk, ez is azt mutatja, hogy a társasházak nem tudnak felújítási alapot képezni.

A közműszolgáltatókkal az elmúlt év tapasztalatai alapján rugalmasabban tudunk együttműködni, ez rendkívül sok egyeztetést kívánt, melyet a következő évben is folytatunk. Az esetleges visszame-

nőleges követeléseket, mennyiségre való tekintet nélkül egyesével aprólékosan és tételesen vizsgáltuk és vizsgáljuk át, melynek eredménye, hogy a legtöbb esetben kizárólag az indokolt tőketartozásokat képesek behajtani társaságunkon, ezek az összegek csupán töredékeit képezik az eredetileg behajtani kívánt, különböző kamatokkal terhelt költségeknek.

A 100%-os tulajdoni hányaddal rendelkező házaink esetében is minden bérlői bejelentés, meglátás, panasz azonnali kivizsgálásra és megoldásra kerül, ezeknél a házaknál is problémát és többlet költséget jelent a koruk és a többségében leromlott műszaki állapotuk, de több osztályunk azon dolgozik, hogy a hibák javításra, illetve indokolt esetben felújításra kerüljenek. Ezen társasházi költségek is a közös költség fizetési kötelezettségek között van tervezve.

Társaságunknál bevezetésre került egy új ingatlan gazdálkodó program, mely komplexebb átláthatóságot biztosít a kezelők számára, folyamatos visszajelzéseket nyújtunk a fejlesztő cégnek, aminek köszönhetően évről évre egy kiforrottabb, gyorsabb és megbízhatóbb adminisztrációban és adatkezelésben bízunk. Informatikusaink szakmai támogatása nélkülözhetetlen a korszerű és gyors ügyintézésben, ez 2017-ben több alkalommal bebizonyosodott és a jövőben is szorosán együttműködve folytatjuk a megkezdett munkánkat.

A következő évben is célunk, hogy a lehető legtöbb közgyűlésen képviseljük érdekeinket és minden kérdésben közreműködve szülessenek meg a társasházak jövőjét befolyásoló döntések. Társaságunk fontos célja, hogy – ésszerű gazdálkodással – bérlőinknek kielégítő lakhatási körülményeket tudjunk biztosítani, együttműködve és figyelve igényeikre, illetve a többi tulajdonossal és közös képviselővel megtalálva a közös hangot.

I. 2. Az ingatlanok műszaki költségei

A műszaki osztály tervei szerint az egyik legnagyobb feladatunk a 2018-ban a régóta üresen álló albetétek felülvizsgálata. A további hasznosítási lehetőségek megvizsgálásával, a társosztályokkal (hasznosítás, üzemeltetés) egyeztetve kell kiválasztani a hasznosítható, felújításra javasolt címeket. Természetesen figyelembe véve a fejlesztési területeket, illetve a tervezett kiürítéseket, bontásokat, az ingatlan elhelyezkedését és környezetét is. Ezek az ingatlanok az általános teljes felújítás mellett több figyelmet, idő- és anyagi ráfordítást igényelnek. Sok a szükséglakás, illetve a komfort nélküli lakás, melyeket csak összevonással, új alaprajzi kialakítással, komfortfokozat-emeléssel lehet a 21. század igényeinek megfelelően újra bérbe adni. Vizsgálunk kell az esetleges funkcióváltások lehetőségét is, üzlethelyiségek csatolását vagy átalakíthatóságát lakássá. Amennyiben albetétek összevonása miatt alapító okirat módosításra kerülne sor, az szintén többletköltséget jelent.

A régóta üres, hagyományos építésű házakban elhelyezkedő ingatlanoknál továbbá számítani kell még a földem és tetőszerkezet javítására is, mivel a használaton kívüli ingatlanok esetén nincs, aki a legkisebb hiba jelentkezésekor (pl. 1 db cserép megcsúszásából következő sorozatos beázás) a problémát időben jelezze felénk, ebből adódóan komolyabb beavatkozásokra is szükség lehet a lakásfelújítások során.

15-20 címen található **ingatlanok teljes körű felújítására 102 Millió Ft**-ot tervezünk.

Az üzlethelyiségek bére adhatósága érdekében egyre többször kell részleges felújítást végeznünk, leginkább gépészeti és elektromos munkákat.

Eddigi tapasztalatainkból kiindulva, ezekre **a munkákra 58 millió Ft**-ot tervezünk be.

Az éves szokásos karbantartásokra, hibaelhárításokra, azonnali beavatkozásokra a 100%-osan a tulajdonunkban és kezelésünkben lévő ingatlanok (Társasházak, Szolgáltatóházak, stb.) esetében **100 Millió Ft kerettel** számolunk.

Tapasztalataink szerint teljes szennyvízcsatorna- és/vagy vízhálózat cseréje továbbra is várható 4-5 társasház esetében. **A munkákra 20 millió Ft**-ot tervezünk.

Bontásra ítélt, és bontási engedéllyel rendelkező ingatlanok: a Berda u. 2.-4.-6. sz. épületek, valamint az Attila 17. fszt.11. sz. épületrész. Ezen **munkákra 30 millió Ft**-ot tervezünk.

I. 3. A Polgármesteri Hivatalnak végzett közvetlen szolgáltatások

Továbbra is gépkocsi üzemeltetési és flottakezelési szolgáltatást nyújtunk az Önkormányzat számára. 2017-ben is folytatódott a korábbi években megkezdett racionalizálási program, melynek keretében a gazdaságosan már nem üzemeltethető gépkocsikat újakra cseréltük és ezáltal jelentős költségmegtakarítást értünk el az üzemeltetési és szervizköltségekben. Mivel az elavult gazdaságosan nem üzemeltethető gépjárművek cseréje lezajlott a továbbiakban hasonló okok miatti költségcsökkentésre nem számíthatunk.

Társaságunk 2017 decemberétől megújuló energiaforrással, szennyvízhő hasznosításából nyert hőenergiával biztosítja a Városháza épülete hűtését, használati melegvíz ellátását és elégíti ki fűtésigényének döntő részét. A szolgáltatási feladatokat a Városháza épületén kívül az új piac és kulturális központ épülete, továbbá a Kormány Hivatalnak is helyet adó Új Városháza számára is végezzük.

2017-ben a korábbi 48 db óriásplakát mellé további 13 db-ot telepítettünk, amelyek felületeinek értékesítése már meg is kezdődött, vagyis a 2018-as évre magasabb bevételekkel számolhatunk. A

beruházási költségek 2017-ben jelentkeztek, az üzemeltetéssel (nyomtatás, kiragasztás stb.) kapcsolatos költségek a darabszám növekedése miatt természetesen nőni fognak, ám erre a magasabb bevételek fedezetet nyújtanak majd. Lényeges viszont megemlíteni, hogy 2018. január 1-től a helyi adókról szóló törvény változása értelmében e felületek után adót kell fizetni, melynek éves mértéke maximum 12 ezer Ft négyzetméterenként. 700 négyzetméternyi reklámfelületünk esetén mindez jelentős többletköltséget okoz, amivel természetesen meg is növeltük az óriásplakátok 2018-ra tervezett költségeit, az viszont kérdéses, hogy mindezt milyen mértékben tudjuk majd a bérlőkre hárítani az árainkat emelve.

I. 4. Létesítmények üzemeltetése

Az Önkormányzattal történt egyeztetés eredményeként a Társaságunk által üzemeltetett létesítmények, intézmények vonatkozásában a 2018-ban felmerülő beruházások, felújítások szükségességéről és annak finanszírozásáról az UV Zrt. által benyújtott előterjesztés alapján az Önkormányzat egyedi döntést hoz, így a tervek ilyen jellegű beruházásokat nem, csak a szokásos működéshez kapcsolódó karbantartási feladatokat tartalmaznak.

Egészségügyi intézmények

2017-ben a Vadgesztenye utcai rendelő megkezdte működését. 2018-ban a portfólióban változás nem várható. A Szakorvosi Rendelőintézetben a felújítások idén is folytatódnak, ami nemcsak magasabb színvonalú körülményeket biztosít a betegellátáshoz, de az üzemeltetés gazdaságosabbá tételét is elősegíti. 2017 második félévétől az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet, a védőnői szolgálatok, a mentálhigiénés központ, illetve a gyermek- és felnőtt fogászati rendelők takarítását az Újpesti Vagyonőr Kft. végzi. A Szakorvosi Rendelőintézetben a karbantartási feladatokat a Kabinet FM Kft. látja el, ezeken a területeken néhány százalékos emelést volt szükséges végezni a költségtervezés során. A közműköltségek tekintetében a 2017. évi mértékkel számolunk. A felújított rendelők garanciális időszaka 2018-ban lejár, a karbantartási szerződések megkötése-, a hatóságilag előírt és lejáró jegyzőkönyvek felülvizsgálata-, illetve az idei évben megsokszorozódott klíma javítások miatt várhatóan némileg emelkedni fognak a karbantartási kiadások, melyeket pénzügyi terveink tartalmaznak. A Kunhalom utcai volt rendelőintézet tekintetében 2018-tól már a közműalapdíjakkal, illetve egyéb üresen tartási költségekkel számolunk, mivel a volt rendelő a szakrendelő irattáráként lesz a továbbiakban hasznosítva. Az orvosi ügyelet az SZTK-ból átköltözött a Berda József utca 48.-szám alá, így erre a helyiségcsoportra kizárólag karbantartási költségeket terveztünk. A Szakorvosi Rendelőintézetben 2018-ban tervezett felújítások lezárultával esetleg érdemes lehet elgondolkodni a hétfélig portaszolgálat megszüntetésén, költségoptimalizálás szempontjából, hiszen a hétfélig ügyelet átköltözésével feleslegessé válhat, illetve az épület távfelügyelettel ellátott.

Sport célú létesítmények

2017-ben lezárult a Halassy Olivér Sportközpont átadása a Madárfészek Ökolívó Akadémia Alapítvány részére. Üzemeltetési költségek tekintetében nincs szükség tervezésre, az esetlegesen még át nem íratott közműszolgáltatói díjak továbbszámlázásra kerülnek.

A Szilágyi úti sportpályák, valamint a Tábor utcai sporttelep üzemeltetését az Újpesti Torna Egylet végzi, 2018-ra várhatóan átírássra kerülnek a közműszolgáltatói szerződések is, így lassan a költségek továbbszámlázása is lezárulhat. Az átírások a még érvényben levő, csak jelentős ráfizetéssel felmondható szerződések miatt nem voltak eddig lehetségesek. 2018. évre költségtervezést nem igényelnek a létesítmények.

A Halassy Olivér Városi Uszoda karbantartási költségeit a 2017-es év tapasztalatai alapján 5-10%-kal szükséges emelni, a kutak karbantartását évi egy alkalomról kettőre növeljük, hogy a hőcserélők meghibásodását és idő előtti elhasználódását megelőzzük. A közműköltségek tervezése a 2017-es számok alapján történt, mivel ez stabil alapnak bizonyult és a tervezettnek megfelelően alakultak a kiadások. 2018-ban öt éves lesz az uszoda, így gondolkodunk az épület homlokzatának és belső térének tisztasági festésében is. Többször újra felmerülő kérdés a nyári melegekben az uszoda klimatizáltságának hiánya, melyet szintén szeretnénk ebben az évben részlegesen megvalósítani.

Rekreációs létesítmények

A Katalinpusztai és Velencei ifjúsági tábort az előző években külső üzemeltetésbe adtuk a Szabadúszó Sportsuli Kft. részére, ami bevállalta mind az üzemeltető, mind Társaságunk reményeit. Mivel a költségek már teljes egészében továbbszámlázásra kerülnek üzemeltető részére (a fogyasztói státusz átírása folyamatban van), így üzemeltetési költséget (beleértve a korábbi személyi állományt is) nem tervezünk a táborokra, viszont a táborok egyes funkcionális fejlesztését a megtermelt bevétel erejéig meg szeretnénk oldani, így visszaforgatva a tábor eredményességét a táborokba, ezzel biztosítva a hosszú távú minél eredményesebb működést.

Balatonszepezdi üdülőkben csak kisebb felújításokat tervezünk. Nem értéknövelő karbantartás keretében érintésvédelmi és tűzvédelmi szakhatósági felülvizsgálatokat végeztetünk, éves állagmegóvási munkákra kell sort keríteni pl.: mázolások, kőműves javítások és kerítés javítás az általános karbantartási és közműköltségeken felül.

Parádfürdői üdülő épületén gépészeti, építészeti és műszaki felújításokat tervezünk végrehajtani, melyek miatt az anyag és közműköltségeket ideiglenes jelleggel fel kell emelni, legalább a 2018-as évre, majd a beszerelésre került eszközök függvényében, illetve azok energiaigénye alapján tudunk hosszú távú, pontos költségtervet készíteni az üzemeltetésre. A Parádfürdői üdülő gyakorlatilag teljes felújítás után, az év végére megújult feltételek mellett várja majd az önkormányzat és intézményei kikapcsolódásra vágyó munkatársait.

A Tarzan Park esetében is az előző évi közüzemi fogyasztásokat vesszük alapul akárcsak a korábbi tervezések alkalmával, mivel a gépészeti egységek energiaigénye változatlan marad. A karbantartási költségekben emelés szükséges, a játékok időszakos karbantartásának és felülvizsgálatának rendszerességét a hatalmas igénybevételre való tekintettel sűríteni kell, illetve az év elején esedékes természetes talajburkolatokat, homok és fa aprítékokat nagyobb mennyiségben szükséges cserélni és pótolni az elhasználódás következtében. A Parknak az elmúlt két évben 200 ezer látogatója volt, ami az eszközpark jelentős elhasználódását eredményezte, így amennyiben a látogatókat az elmúlt években megszokott színvonalon kívánjuk fogadni a szokásos karbantartási tevékenységnél nagyobb volumenű felújításra van szükség. Ezt a munkát már 2017-ben is megkezdtük, és terveztünk is ilyen jellegű költségeket, de a feladat egy része még hátravan. Üzemeltetési költség növekedéssel is számolhatunk, ugyanis az előző év tapasztalatai alapján nagyobb gondnoki jelenlét szükségeltetik a helyszínen. Értéknövelő felújításokkal tervezünk elektromos hálózat terén, a játékokat jelölő információs táblák terén, valamint az épületfelügyeleti rendszer fejlesztését illetően. A parkolási lehetőségek javítására is adott a lehetőség, a Tarzan Park mellett most is működő, de szabadon használható (és túlnyomórészt nem a park látogatói által használt) parkoló fizetősé tétele viszonylag kis beruházással megvalósítható lenne.

Egyéb szolgáltató feladatok

Az Újpesti márkabolt és kártyairoda üzemeltetési költségeit változatlan formában tudjuk tartani 2018-ban is a terv szerinti karbantartások költségei alapján tudunk haladni, azonos fogyasztási mutatókkal. Az épület festését tervezzük elvégezni, felújítási költségként kalkulálunk vele.

A Főtéri parkoló várhatóan csak 2018. év első felében fog üzemelni, 2016-ban ideiglenes jelleggel készült új Főtéri piac parkoló kialakítást arra az időszakra terveztük, ameddig az új piac és vásárcsarnok mélygarázsa meg nem kezdi működését. Tervszámai, tehát fél évre értelmezendők. A parkolási rend módosítása a környező területeken bevezetendő fizetős parkolási rendszer indításától is függ, így lehetséges, hogy a parkolót a félév letelte után is működtetni szükséges.

A Városháza pince klub tervezett költségei a 2017-es szintnek megfelelően alakulnak a következő évben is. A közrendvédelmi szálló költségterve a 2017-es tény adatokat figyelembe véve kerültek megállapításra, de 2018-ban elhasználódásuk miatt az ágyakat mindenféleképpen le kell cserélni, a tervezett anyagköltség mértéke ennek megfelelően emelkedett az előző évhez képest.

I.5. Jogi tevékenységünk

Véleményünk szerint a jogi költségek és bevételek nagyjából az évek óta megszokott szinten maradnak, de arra számítunk, hogy a DHK Zrt.-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések összegszerűsége az idő előrehaladtával egyre inkább lecsökken majd, így csökkenek a tulajdonosok vételár terhei, de a faktorált követelésekből befolyó összegek is csökkennek. Az elmúlt években tapasztalt csökkenő tendencia folytatódását reméljük tehát összhangban a lakásbérleti szerződések nagy részének és a nem lakás bérleti szerződések mindegyikének határozott idejűvé válásától és a határozott idők rövidülésétől, amely szélesebb körű lehetőséget biztosít a bérbeadónak a távhő- szolgáltatási díjak bérlők/használók általi rendesen fizetésének ellenőrzésére. A faktorált követelésállomány csökkenése az UV Zrt. ezen területen megmutatkozó kockázati kitettségét is mérsékelni fogja, várakozásaink szerint.

Ahogy az már az elmúlt években is történt, 2018-ban is maximálisan ki kívánjuk használni Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata teljes személyes illetékmentességében rejlő lehetőségeket, ily módon a lehető legnagyobb megtakarítást elérve a jogi kiadások terén.

I. 6. Szervezeti költségek

A Társaság 2017. évi átlagos állományi létszáma 93 fő, további 4 fő megbízási jogviszony keretében látja el feladatait.

A tervezés során a jelenlegi, 94 fős létszámmal számoltunk.

A minimálbér, és a garantált bérminimum emelésében 9 fő érintett az UV Zrt-nél, amely összesen 1.644 eFt költség növekedéssel jár. A SZOCHO csökkenés viszont 8.200 eFt megtakarítást jelent a személyi jellegű ráfordítások kapcsán. A munkabérek tekintetében hét százalékos növekményt terveztünk, melynek nagyobb része általános, kisebb része a szükséges korrekciókat segítő differenciált emelés. Béren kívüli juttatásoknál szintén a 2017. évi keretösszegekkel terveztünk.

A cafeteria juttatások 34,5%-os közterhe 2018. évben nem változik, a magasabb adózású egyes juttatásokra viszont kihat a SZOCHO csökkenése, de az a bruttó felhasználás elve miatt a Társaságnál költségcsökkenést nem jelent.

II. BEVÉTELEK

II.1. Ingatlanok bérbeadása

Lakások

Piaci lakások esetén nagyon korlátozottak a továbblépési lehetőségek. A rendelkezésre álló lakások száma nagyjából állandó. Ingatlanokat keveset vásároltunk, és a jövő évben sem nyílik erre számottevően nagyobb lehetőség, hiszen a bevételek nyomán képződő profit döntő hányada az épülő projektek finanszírozását támogatja. Az üresen álló lakások műszaki színvonala már nem teszi lehetővé, hogy nagyobb felújítási munkák nélkül ezek kiadhatóvá váljanak. Nettó 150.000-200.000.-Ft/m² fajlagos bekerülési költséggel kalkulálhatunk a felújítási munkák előkészítése során. Nagyon jellemző az erősen fellendült építőipari szegmensben, hogy állandó munkaerőhiánnyal küszködnek, válogathatnak a munkákban, így ezeket a felújításokat csak szándékainktól lassabban tudjuk megvalósítani.

Ilyen körülmények között csak a természetes fluktuáció során megürülő piaci lakásokba tudunk új bérlőket találni, akiknél jobban érvényesíthetjük a jelenlegi ingatlanpiacra jellemző díjkategóriákat, illetve a meglévő szerződések újrakötésénél nyílik lehetőségünk 6-8%-os emelésre.

Az önkormányzati rendelet nyomán jelentősen megváltozott a szociális bérlők aránya, hiszen jelentős részük átkerült a költségalapú bérlők közé. A különszolgáltatási díj számításának módja is alapvetően változott, ami a bevételek növekedését vonja maga után. A 2018. év tervezése során már ezen intézkedések nyomán növekedő bevételek kerültek a számításokba, illetve az új bevételi elemként megjelenő adminisztrációs költséget is szerepeltetjük.

Kisebb léptékben 2018-ban is folytatódik a szociális, illetve költségalapú bérleti szerződéssel rendelkező lakások önkormányzati rendelet alapján történő értékesítése. Az eladott lakások bérleti díj kiesését a szociális lakások tömeges átsorolása bőven kompenzálni fogja.

Nemlakások

A hosszabb ideje üresen álló nem lakás célú bérlemények műszaki színvonalára ugyanaz mondható el, mint ami a piaci lakásokra érvényes. A kiadhatóság érdekében fokozottabb pénzügyi ráfordításokkal szükséges kalkulálni, de sok esetben ez sem teszi forgalomképpé az ingatlant, annak elhelyezkedése, megközelíthetősége, vagy egyéb műszaki adottsága folytán.

2018-ban is fokozott figyelmet fordítunk az üresen álló helyiségek minimalizálására. Az ingatlanpiac állandó monitoringozásával próbáljuk a célkitűzéseket és az ahhoz szükséges lépéseket meghatározni. A kiemelt területek egységes arculatának kialakítása érdekében egységesen magasabb bérleti díjak érvényesítésével igyekszünk a szükségesnek érzett bérlőcseréket előmozdítani.

Az ingatlanpiac jelenlegi helyzetével kapcsolatban általánosan elmondható, hogy az ingatlanok adásvételi ára, illetve bérleti díja még mindig emelkedik, de a piaci szakértők véleménye szerint nagyon könnyen előfordulhat, hogy 2018-ban eléri a lehetőségek maximumát, sőt néhány esetben még csökkenést is vizionálnak.

Létesítmények

Egészségügyi intézmények

A Szakorvosi rendelő szabad területeinek hasznosítása évek óta stabil. Az árak a piacnak megfelelőek, jelentősebb emelésük nem valósítható meg. 2018 során remélhetőleg elindul a 7. emeleten a szükséges egészségügyi profilok kialakítása.

A háziiorvosi rendelők bevételei a továbbszámolt díjakból származnak. 2018-ban a Kunhalom utcai rendelő már egész évben az új Vadgesztenye utcai épületben folytatja működését.

Sportlétesítmények

Halassy Olivér Sportcentrum

A sportcentrum átkerült a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítványhoz.

Tábor utcai sportpályákon bérbeadási lehetőségünk – az UTE kihasználatlan részeitében – a kis és nagy műfüves focipályán, a régi füves focipályán és a kis salakpályán van. Az érdeklődés folyamatos, kialakult használói kör van, de a lehetőségek korlátozottak. 2018. első félévében a felújítási és bővítési munkák miatt egyáltalán nem tudunk pályákat bérbeadni. Jelentősebb bevételnövekedésre nem lehet számítani.

A fentiekén túli további lehetőségek a környező területek hasznosításától függenek.

Szilágyi úti sporttelepet az UTE üzemelteti, szabad bérbeadható kapacitásunk nincs.

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

Halassy Olivér Városi Uszodában a jegyárakkal, kedvezményekkel, illetve a finanszírozási formákkal kapcsolatban nincs jelentős változás, így a bevételek növekedése sem várható. Az uszoda szinte teljes kihasználtsággal üzemel folyamatosan.

Blaha utcai sporttelep hosszútávú bérleti konstrukcióban került hasznosításra, a bérlő jelentős fejlesztéseket hajtott végre az ingatlanon.

A Nyár utcai tornateremnek egy állandó bérlője van, a tervezett bevétel ezért nem változik.

Az uszoda ajándékboltjánál ugyan minden alkalmat megragadunk a helyi relikviák és egyéb ajándéktárgyak értékesítésére, de ennek bevételére nincs nagyobb ráhatásunk, így 2018-ra hasonló nagyságrendet érdemes előirányozni.

Rekreációs létesítmények

Velencei Ifjúsági Tábor és Katalinpusztai Ifjúsági Tábor üzemeltetésre átadott létesítmény, bevétele a mindenkor szerződési feltételektől függ, jól tervezhető és szezonális kockázata nincs.

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

A parádfürdői üdülő forgalma, kihasználtsága közepes. A bevételek összege az Önkormányzat által megszabott térítési díjaktól függ. Kihasználtságának emelkedése várható a tervezett felújításnak köszönhetően.

Tarzan park

A Park látogatottsága 2017-ben némileg alacsonyabb volt a rekordot jelentő 2016-hoz képest, közel 96 ezren váltottak belépőt, míg egy évvel korábban majd' 105 ezren. A Park hosszabb időszakban várta vendégeit, mint korábban, 2017-ben ugyanis az őszi szünet végéig volt nyitva, vagyis egy héttel hosszabban, a látogatók számának csökkenése elsősorban az időjárásra vezethető vissza, különösen a tavaszi és az őszi időszakban sokszor volt rossz idő hétvégén. A nyári időszakban gyakran telt házzal üzemel a park. A látogatószám csökkenése ellenére a bevételek nem csökkentek, megegyeztek a tavalyi évvel (amit egyébként terveztünk is 2017-re), mindez a jegyárak struktúrájának átalakításával magyarázható. 2017-ben eltérő árazás került bevezetésre az elő/utószezon, illetve a főszezon időszakára; a normál jegyek árát emeltük, a felnőtt kísérők jegyeinek ára számottevően csökkent; bevezetésre került a komoly kedvezményt biztosító nyugdíjas kísérő jegy is. Az Újpest Kártya birtokosok pedig kedvezményesen vásárolhatnak belépőt. A 2018-as szezonra érdemes a jegyárakat ismételten átgondolni, különös tekintettel arra, hogy a park látogatottsága különösen a nyári időszakban nem igazán fokozható. Mindezeket figyelembe véve 2018-ra az előző évihez hasonló bevétellel tervezhetünk.

Egyéb szolgáltató feladatok

Közrendvédelmi Szálló kihasználtságát a lehetőségekhez képest igyekszünk maximalizálni a természetes fluktuáció figyelembe vételével. Amennyiben a BRFK többszöri felszólítás ellenére sem él a bérlőkijelölési jogával, egyéb bérlőkkel töltjük fel a létesítményt.

Városházi Pince Klub a vendéglátóipari egység üzemeltetésre átadott létesítmény, bevétele a mindenkori szerződési feltételektől függ. Tárgyalásban vagyunk olyan használóval, aki oktatási tevékenységet kezdene a helyiség együttesben.

Piaci parkoló egyrészt az építkezések miatt korlátozásokkal üzemel, azonban nagyobb terület került bele a fizetési zónába. A parkolójegy ára, illetve a fizetésmentes időszak hossza nem változik, ezért a bevétel csupán enyhe növekedése várható.

III. INTÉZMÉNYI ŐRZÉS, PORTASZOLGÁLAT ÉS TAKARÍTÁS

A vagyonvédelmi területen jelentős változások lesznek a tavalyi esztendőhöz képest, különös tekintettel arra, hogy az Észak Pesti Tankerületi Központ úgy döntött, hogy 2018. január 1-jei hatállyal saját hatáskörében kívánja ellátni az alap és középfokú intézmények takarítását, illetve

portaszolgálatának biztosítását. Ezt a feladatot leányvállalatunkkal, az Újpest Vagyonőr Kft.-vel láttuk el. Nevezett leányvállalatunk közreműködésével 2018-ban is ellátjuk az Önkormányzat hivatali épületeinek őrzését, portaszolgálatát, takarítását. Élő erővel biztosítjuk az önkormányzati rendezvényeket. Takarítási szolgáltatást nyújtunk az egészségügyi intézményekben. Valamint vállalkozási alapon továbbra is biztosítjuk az intézményi megrendelőknek ingatlanjaik távfelügyeletét, a lakosságnak nyújtott szolgáltatási rendszer keretében.

IV. ÖSSZEGZÉS

A fentiekben összefoglaltuk 2018-as évre vonatkozó terveinket, céljainkat. E feladatok zavartalan ellátásához szükséges kompenzáció igényünket, és e támogatási összeg allokációját a csatolt táblázatokban mutatjuk be részletesen.

Budapest, 2018. február 26.

Az Igazgatóság nevében:

dr. Telek Zoltán
elnök-vezérigazgató

UV ZRT. KÖZZOLGÁLTATÁSI TERV 2018 - 2017. várható

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2017	Terv 2018	Várható 2017	Terv 2018	Várható 2017	Terv 2018	Várható 2017	Terv 2018
Bevételek	1 097 527	1 080 293	688 060	711 265	638 521	646 728	2 424 108	2 438 286
Árbevétel	939 504	1 015 979	856 135	918 865	254 220	258 442	2 049 859	2 193 286
Kompensáció mértéke	158 023	64 314	-168 075	-207 600	384 301	388 286	375 000	245 000
Kiadások	1 057 296	1 080 293	688 040	711 265	658 251	646 728	2 403 588	2 438 286
Kezelési feladatok	420 682	419 573	211 008	229 839			631 690	649 412
Műszaki feladatok	170 351	192 000	110 278	98 000			280 629	290 000
Jogi feladatok	9 872	8 000	2 124	3 000			11 996	11 000
Üzemeltetési feladatok						575 675	575 675	563 159
Egyéb költségek és ráfordítások	151 221	132 198		83 306			237 761	215 504
Szervezeti költségek	305 170	328 522	278 090	297 120	82 576	83 569	665 837	709 210
Egyenleg	40 231	0	20	0	-19 730	0	20 520	0

	Várható 2017	Terv 2018
Tartalék nélküli kompenzáció:	375 000	245 000
ebből működési célú:	140 098	55 000
ebből felhalmozási célú:	234 902	190 000
Tartalék nélküli kompenzáció hav. összege:	31 250	20 417
Kompensációs tartalékkeret:	37 500	24 500
ebből működési célú:	0	0
ebből felhalmozási célú:	24 872	24 500
Kompensációk összesen:	412 500	269 500
ebből működési célú:	140 098	55 000
ebből felhalmozási célú:	259 774	214 500

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2017	Terv 2018		Várható 2017	Terv 2018
Lakbér	594 826	628 547	Kezelési feladatok	420 682	419 573
szociális alapú	173 270	81 199	közös ktg.	370 517	372 611
költségalapú	226 364	345 462	bérlőnek továbbszámolt költségek	34 712	36 551
piaci alapú	195 192	201 886	Üres lakások fenntartási költsége	15 453	10 411
Különszolgáltatási díj	201 376	257 890	Műszaki feladatok	170 351	192 000
szociális alapú	84 887	69 294	karbantartás	54 194	60 000
költségalapú	84 382	154 581	felújítás	113 592	102 000
piaci alapú	32 107	34 015	bontás	2 565	30 000
Egyéb díjak (víz-csatornadíj, távhő, gáz)	81 338	71 542	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	15 000	10 000
szociális alapú	31 529	15 473			
költségalapú	45 519	51 769			
piaci alapú	4 290	4 300			
Egyéb bevételek	61 964	58 000	Egyéb kiadások	138 623	122 698
Díjak illetékek	8 253	8 000	eljárási díjak illetékek	9 872	8 000
DHK, Főtáv	10 344	6 000	DHK, Főtáv	10 050	3 000
Ingatlanértékesítés Kamat	12 383	13 000	Vagyonkataszter	770	770
Ingatlanértékesítés tőke	30 984	31 000	Egyéb ráfordítások, adók	93 246	86 384
			lakás ÁFA (le nem vonható áfa)	12 073	11 530
			lízingelt lakás kamat	6 996	7 217
			lízingelt lakások árfolyam vesztesége	5 616	5 797
			Ingatlanok értékcsökkenése	7 470	7 500
ÖSSZESEN	939 504	1 015 979	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	752 126	751 771
			Szervezet arányos közvetett költsége	305 170	328 522
Kompensáció mértéke	158 023	64 314			

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2017	Terv 2018		Várható 2017	Terv 2018
Önkormányzati tulajdonú helyiségek	476 589	514 722	Kezelési feladatok	211 008	229 839
bérelti díj	404 005	437 132	Közös költség	135 691	149 804
közös költség	54 707	58 454	bérlőnek továbbszámlázott költségek	45 064	49 800
egyéb bevétel	17 877	19 136	üres helyiségek fenntartási költsége	13 819	13 860
			diszponibilis helyiségek elszámolása	16 434	16 375
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	364 380	393 143	Műszaki feladatok	110 278	98 000
bérelti díj	304 422	328 398	karbantartás	22 538	40 000
közös költség	38 565	40 589	felújítás	87 740	58 000
egyéb	21 393	24 156	bontás		0
			Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	15 000	10 000
Egyéb bevételek	15 166	11 000	Egyéb Kiadások	67 156	69 806
Díjak illetékek	10 349	10 000	eljárási díjak, illetékek	2 124	3 000
DHK, Főtáv	4 817	1 000	Főtáv , kiadás		2 000
			Vagyonkataszter	600	600
			egyéb ráfordítások (adók)	62 230	62 633
			lízingelt nem lakás ÁFA	613	630
			lízingelt nem lakás kamat	878	880
			lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	711	64
			Ingatlanok értékcsökkenése	6 508	6 500
Helyiség értékesítések	0	0	Helyiség vásárlások	0	0
Bevételek összesen	856 135	918 865	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	409 950	414 146
			Szervezet arányos közvetett költsége	278 090	297 120
Kompensáció mértéke	-168 075	-207 600			

ÜZEMELTETÉS

(ezer Ft)

Tárgy	Bevétel		Kiadás	
	Várható 2017	Terv 2018	Várható 2017	Terv 2018
Egészségügyi intézmények	43 186	43 812	73 848	74 098
Szakorvosi rendelőintézet	31 940	32 125	43 055	42 602
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	11 246	11 687	30 792	31 496
Egészségügyi intézmények felújítása		0	0	-
Sportlétesítmények	78 266	73 030	70 991	43 127
Halassy Olivér Sportcentrum	5 833	5 500	7 260	0
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	3 368	3 000	2 141	0
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	6 820	7 500	9 234	0
Csónakház	452	500	318	698
Halassy Olivér Városi Uszoda	61 759	55 000	43 538	42 429
Blaža 9-13 sporttelep	0	0	0	0
Nyár utcai tornaterem	34	1500	0	0
Sportlétesítmények felújítása		0	8500	0
Rekreációs létesítmények	103 331	104 100	108 513	101 164
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	8 223	10 000	8 296	10 000
Balatonszepezdi üdülő	1 893	2 500	2 649	5 800
Parádfürdői üdülő	278	600	2568	7 365
Tarzan park	92 937	91 000	75 000	78 000
Rekreációs létesítmények felújítása		0	20000	-
Intézmények takarítása és portaszolgálata	0	0	188 280	192 034
Polgármesteri Hivatal takarítás	0	0	20 890	36 798
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat	0	0	30 232	29 801
Létesítmények (SZTK, orvosi rendelők, GI) takarítása	0	0	26 314	43 138
Létesítmények őrzés, portaszolgálat	0	0	108 769	75 578
Térfigyelő rendszer működtetése	0	0	2 074	6 720
Egyéb szolgáltató feladatok	29 437	37 500	46 235	57 526
Közrendvédelmi Szálló	5 861	6 500	3 392	3 944
Városházi Pince Klub	400	500	642	3 156
Piaci parkoló	10 094	15 000	4 696	2 667
Üzemeltetett gépkocsi flotta	0	0	31 675	35 000
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	3 305	3 500	2 125	2 059
Óriás Plakátok	9 777	12 000	1 200	10 700
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások		0	2 505	-
Marketing költség			12 000	15 000
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei			75 809	80 210
Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen	254 220	258 442	575 675	563 159

Szervezet arányos közvetett költsége			82 576	83 569
---	--	--	---------------	---------------

Kompenzáció mértéke	384 301	388 286
----------------------------	----------------	----------------

