



**Az
UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
Igazgatóságának**

JELENTÉSE

2018. évi tevékenységéről

A Társaság alapvető jellemzői

Neve: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövidített neve: UV Zrt.

Székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68

Cégjegyzékszám: 01-10-042083

Adószám: 10804001-4-41

Csoportos áfa-alanyiség 2014. március 19. óta.

Csoportos adószám: 17781695-5-41

A csoport tagjai: UV Zrt.

Újpesti Vagyonőr Kft.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.

Újpesti Városgondnokság Kft.

Főtevékenység: Vagyonkezelés (holding)

Telefon/fax: 369-8155/369-8103

Honlap: www.uvzrt.hu

Vezető tisztségviselők a 2018-as üzleti évben

Dr. Telek Zoltán az Igazgatóság elnöke

Bedő Katalin igazgatósági tag

Gondár György igazgatósági tag

Osváth Eszter igazgatósági tag

Dr. Szabó Gábor igazgatósági tag

Felügyelő Bizottság tagja a 2018-as üzleti évben

Hegedűs Miklós FB elnök

Czigler László FB tag (2018.11.08-ig)

Dr. Dabous Fayez FB tag

Portrusching Tamás FB tag

Renge Zoltán FB tag

Dr. Hollósi Antal Gábor FB tag

Petényi István (2018.11.08-tól)

Könyvvizsgáló

Audit-Line Kft. (000030)

Eszenyiné Fekete Ágnes könyvvizsgáló (003172)

1107 Budapest, Balkán utca 12.

Tulajdonos: A részvények 100%-ának Budapest Főváros IV. kerület Újpest
Önkormányzata

A Társaság működését leginkább meghatározó szerződések és belső szabályzatok: Alapszabály; Szervezeti és Működési Szabályzat; Közbeszerzési Szabályzat; Számviteli politika; Közzolgáltatási szerződés.

A Társaság fenti szabályzatai a Társaság honlapján megtalálhatóak.

Az Igazgatóság működése

Az Igazgatóság 5 ülésen és 15 alkalommal ülés tartása nélküli, írásbeli szavazással összesen 49 határozatot hozott.

Az Igazgatóság a Társaság üzletpolitikájának, üzleti lehetőségeinek, vizsgálata mellett irányította a Társaság stratégiáját. Az üléseken az alábbi fontosabb témakörökkel foglalkozott a testület:

A Társaság számviteli törvény szerinti éves beszámolójának elfogadása;
A tulajdonos Önkormányzat és a Társaság közötti közzolgáltatási szerződésen alapuló közzolgáltatási terv és annak időarányos teljesítése;

A leányvállalatok üzleti terve és számviteli törvény szerinti éves beszámolójának elfogadása, az üzleti terv időarányos teljesítése;

Közbeszerzési tevékenység, döntés közbeszerzési kérdésekben;

Ingatlan adásvételi szerződések jóváhagyása;

A Társaság szabályzatainak, alapító okiratának szükség szerint aktualizálása.

Döntés egyes személyi kérdésekben.

A Társaság 2018. évi működése

A számviteli törvény szerint készült éves beszámoló és az ehhez kapcsolódó üzleti jelentés, valamint az éves közzolgáltatási tevékenységről készített jelentés kielégítően tartalmazza a Társaság 2018. évi eredményeit, illetve gazdasági helyzetének bemutatását. Az elkészített anyagokból látszik, hogy a Társaság növekvő hatékonysággal és jövedelmezőségi mutatókkal tud helyt állni a változó gazdasági környezetben. A korábbi évekhez képest jelentősebb forrásokat tud biztosítani az alaptevékenység fejlesztésére, az ingatlanok műszaki színvonalának emelésére, ezzel is megalapozva a hosszú távú működés feltételeit.

A Társaság alaptevékenysége az ingatlangazdálkodás kifejezetten előnyös makrogazdasági környezetben volt végezhető a 2018-as üzleti évben. A bérleti díjak emelkedése nemcsak a piaci alapon hasznosított lakásoknál, hanem a nem lakás ágazatban is elérhető volt. A Társaság megfogalmazott céljainak megfelelően arra törekedett, hogy a lehető legnagyobb hozzáadott értékkel

próbálja hasznosítani a rendelkezésre álló ingatlanállományt. Természetesen a Közszolgáltatási szerződésben vállalt kötelezettségünk a szociális és költség alapon hasznosított lakásokkal kapcsolatban továbbra is fennállt, azokat Újpest Önkormányzata döntéseinek megfelelően, a vonatkozó rendeletek meghatározta keretek között hasznosítottuk. A piaci szegmens a nem lakás állomány és a piaci hasznosítású lakásállomány esetében volt működtethető. Itt a korábbiaknál nagyobb számban újítottunk fel ingatlanokat, annak érdekében, hogy magasabb díjjal tudjuk azokat hasznosítani. Az új stratégia – melynek elemeit kezdetben leginkább a központi fekvésű ingatlanoknál alkalmaztuk – meghozta a várt eredményeket, így a forrásaink által engedett keretek között igyekszünk minél több ingatlant felújított állapotban bérbe adni.

Az üzleti év talán leginkább várt, de jelentős munkát is generáló eseménye volt az új Piac és Vásárcsarnok, valamint a Rendezvénytér beruházásának elkészülte. A kivitelezés második szakasza, már az üzlethelyiségek – bérlői igényeket is figyelembe vevő – kialakítása volt. Az egyeztetések és a kivitelezés, valamint a bérleti szerződések előkészítésének koordinálása a Társaság és a projektmenedzseri tevékenységeket végző leányvállalata munkatársainak is többletfeladatot jelentett. Az épület mindkét része gyakorlatilag zökkenőmentesen megkezdte működését. Az ilyen volumenű építkezések során általánosan tapasztalható garanciális problémák mennyiségénél – az ellenkező híresztelések ellenére – nem jelentkezett több, és egyik sem akadályozta lényegesen az üzemszerű működést. Az év végére közel száz százalékos telítettséggel működött már a piac, azaz szinte mindegyik üzlethelyiség bérlőre talált. Természetesen a működés első évében akár a garanciális hibákból, akár a működtetési tapasztalatlanságból eredhetnek problémák, de ezek nagy kockázatot nem képviselnek. A beruházás jelentős források allokálását tette szükségessé, mely látszódik a Társaság szabad pénzeszközeinek csökkenésén. A következő évek hitelkötelezettségeinek teljesítéséhez szükségesnek látszik a tulajdonos Önkormányzat finanszírozása, annak érdekében, hogy a vállalatnál megfelelő nagyságú szabad forrás álljon rendelkezésre a normál napi működés, valamint a fejlesztési elképzelések finanszírozására.

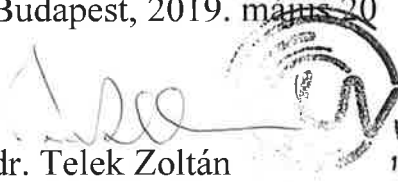
Az Igazgatóság a 2018-as évben is elkötelezett volt az aktív ingatlangazdálkodás mellett. Több ingatlan értékesítésével megteremtettük a piac beruházás finanszírozásához még szükséges forrásokat, másrészt ha nem túl jelentős mértékben, de lehetőséget teremtettünk ingatlanok vételére is, melynek súlypontja a fejlesztési potenciállal rendelkező városrészekben volt.

A tárgyévben a Társaság szervezeti struktúráját, vezetési összetételét a korábbi évekhez képest változatlanul tartotta fenn az Igazgatóság, mint ahogy a Társaság tevékenységét leginkább meghatározó, Újpest Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződés is változatlan tartalommal élt az évben. A négy

szakterületért felelős igazgatóval és a hozzájuk kapcsolódó két-két osztállyal a működés továbbra is megoldható és a Társaság előtt álló kihívásokra is felkészült a szervezet. A hatékony problémamegoldás alapvető feltétele a munkatársi gárda felkészültsége és motiváltsága. A munkaerő-piaci környezet ebből a szempontból negatívan hatott a cégre, mivel erős bérnyomás van a munkáltatókon, melyre a helyzetünknel fogva a teljesen piaci környezetben működő vállalkozásoknál rugalmatlanabban tudunk csak reagálni. A korábbi évek közel nulla fluktuációja nálunk is nőtt, de még mindig nem éri el az átlagos szintet. Ettől függetlenül a Társaság munkaerő megtartó képességét növelni kell.

Összességében megállapítható, hogy a Társaság kifejezetten jó ingatlanpiaci környezetben tudja végezni tevékenységét, a piaci mozgásokra megfelelően tud reagálni, a rendelkezésre álló ingatlanállománnyal a cég működése biztosítható. 2018-ban viszont már tapasztalható volt a munkaerő és a pénzeszközök, mint erőforrások problematikája. Ezek megfelelő minőségű kezeléséhez adott esetben szükséges lehet a tulajdonos Újpesti Önkormányzat aktívabb közreműködése is.

Budapest, 2019. május 20


dr. Telek Zoltán
az Igazgatóság elnöke


ÚJPESTI
VAGYONKEZELŐ ZRT.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
1.