

# **Beszámoló az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi közszolgáltatási és üzleti tervének I-VI. havi teljesüléséről**

Tisztelt Bizottság!

Nagy várakozással tekintettünk a 2017-es esztendőre, figyelemmel arra, hogy több, jelentős fejlesztésünk befejezését erre az évre terveztük. Ezek közül kiemelendő a Piac és Vásárcsarnok, Újpesti Kulturális Központ építésének befejezése, a Társaság új integrált informatikai rendszerének beindítása, terveink között szerepelt a Fővárosi Önkormányzattól a Görgey út – Rózsa utca sarkán található beépítetlen ingatlan megvásárlása, s az ott korábban működő üzletsor újraépítése.

Az egészségügyi intézmény rendszer teljes megújításának utolsó állomásaként 2017-ben terveztük átadni a Vadgesztenye utcában zöldmezős beruházásként megépülő háziorvosi rendelőt.

Erre az esztendőre terveztük annak a közel öt éves programnak a lezárását, mely azt a célt tűzte Társaságunk elé, hogy az alaptevékenység (lakások, nem lakások, üzemeltetése, hasznosítása) kapcsán felmerülő költségek és az elérhető árbevétel pozitív eredményt mutasson, külön-külön mind a két ágazatban. Ezt két lépésben láttuk megvalósíthatónak: 1. A nem lakások árbevételének fedeznie kell a szociális, illetve a költség elven bérbe adott lakások veszteségét. 2. A lakások bérbeadásából származó bevételnek fedeznie kell a lakások működtetése kapcsán felmerülő költségeket. Eredmény: csökkenő kompenzációs igény, szabadon felhasználható fejlesztési forrás képződése. Ennek eléréséhez két úton kellett „elindulnunk”.

1. A saját hatáskörben (Igazgatóság, management) meghozandó intézkedésekkel, mely egy rugalmasabb, a piaci folyamatokra gyorsabban reagáló mechanizmus kialakítását jelentette, amely magában foglalja az ingatlanpiac folyamatos elemzését, a döntések felgyorsítását, a kereslet – kínálat alakulásához történő alkalmazkodást. Ennek köszönhetően a piaci tevékenységünk (nem lakások, piaci lakások hasznosítása) árbevételét számottevően tudtuk növelni az elmúlt esztendőkből.

2. A célok elérésének másik, nélkülözhetetlen feltétele az Önkormányzattal történő szoros együttműködés és nem csak mint 100%-os tulajdonosunkkal, hanem mint a tevékenységre relevánsan ható jogalkotóval is.

Még 2016-ban kezdődött meg annak a jogalkotási aktusnak a szakmai előkészítése, mely a kor követelményeit figyelembe vevő új megközelítésben határozza meg a szociális, költség elvű lakások üzemeltetéséből fakadó költségek viselésének új rendszerét. Ezen új jogszabályok a Társaságunk érdekkörén és kompetenciáján túlmutató folyamatokon és eredményeken túl lehetővé teszik – adekvát módon kiegészítve a Társaságunk által foganatosított intézkedéseket – a lakáságazat eredményes működtetését. E döntéssorozatnak köszönhetően – prognózisunk szerint – a 2018-as üzleti esztendőben megvalósulhat az a korábban még soha el nem ért eredmény, hogy a lakások, valamint a nem lakások bérbeadása külön-külön is képes eredményt elérni.

Szívesen folytatnánk a bevezetőt azzal a fordulattal, hogy az alábbiakban részletesen nyújtunk betekintést a Társaság elmúlt féléves tevékenységébe, de nem tehetjük, mert sajnos január 30-án történt egy olyan esemény, mely súlyosan beárnyékolta az első félév munkáját, nem túlzás azt mondani, hogy komolyan veszélyeztette Vállalatunk üzemszerű működését. 2017. január 30-án, egy külföldről indított ellenséges hacker támadás érte az éppen fejlesztés alatt lévő informatikai rendszerünket. Ennek következtében 2016 szeptemberéig visszamenőleg a teljes pénzügyi, könyvelési adatbázisunk elveszett. Ennek következtében ellehetetlenült a kinnlevőségkezelés, bizonytalanná vált a bérbeadás, akadozott az ügyféltájékoztatás. A februári számlázás is óriási erőfeszítéseket igényelt. (Több mint 4000 ügyfélszámla postázása volt veszélyben.) A bűnözők felvették velünk a kapcsolatot, és egy jelentősebb összeget követeltek az adatok elérhetőségéért. Társaságunk, egyeztetve a Tulajdonossal, ezt a lehetőséget elutasította, és haladéktalanul megtette a rendőrségi feljelentést. Felvettük a kapcsolatot számos informatikai szervezettel, így többek között a Nemzeti Kibervédelmi Intézettel is annak érdekében, hogy a bűnöző(k) szándékától függetlenül hozzáférjünk a számunkra nélkülözhetetlen, titkosított adatokhoz. Ezek az erőfeszítések azonban legnagyobb sajnálatunkra nem jártak eredménnyel. Így nem maradt számunkra más lehetőség, - szorosan együttműködve a számlavezető bankunkkal, az informatikai rendszerünk fejlesztését végző partnerünkkel, más ügyfelekkel - mint megkezdeni manuálisan előállítani és rögzíteni azt a hatalmas adatmennyiséget, mely a hacker támadás során elveszett.

Ez az embert próbáló munka kollégáink részéről több ezer túlóráat követelt meg, sok hétvége is munkával telt, hiszen e tevékenység mellett biztosítanunk kellett a folyamatos, üzemszerű működést is úgy, hogy ebből az anomáliából ügyfeleink a lehető legkevesebbet érzékeljenek.

Nem állíthatjuk, hogy nem voltak apróbb kellemetlenségek (piaci lakásoknál a megszokott egy éves szerződések helyett 3 hónapos szerződéseket kötöttünk, rövidebb időtartamú szerződéseket kötöttünk a nem lakások esetében is, nem mindig voltunk képesek ügyfeleinknek un. „nullás” igazolást kiadni, fel kellett függesztenünk egyes jogi eljárásokat stb.), de – ne vegyék szerénytelenségnek – összességében kijelenthetjük, hogy az UV Zrt. közössége egy emberként állt helyt a kritikus hónapokban. Nagy kihívást jelentett továbbá az auditált mérleg határidőre történő elkészítése, amit végül az utolsó napon sikerült teljesítenünk. E beszámoló készítésekor már elmondhatjuk, hogy túl vagyunk a nehezen, nagyobb részt sikerült helyreállítani azt a hatalmas kárt, melyet a bűnözők okoztak, reményeink szerint a negyedik negyedévhez érve már csak lidérces álmokként fogunk visszaemlékezni az első félév történéseire.

Az előbbieken bemutatott kritikus helyzet ellenére arról tudunk beszámolni, hogy a Piac építése jól halad, a Vadgesztenye utcai háziiorvosi rendelő elkészült, a Fővárosi Önkormányzattól sikerült megvenni a telket, az új üzletsor engedélyeztetése elkezdődött, és a lakások üzemeltetésével összefüggő jogalkotás is megtörtént. Így bizakodva tekinthetünk az üzleti év második felére. Mint a fentiekben bemutattuk, 2017 első fele nem volt sem szokványos, sem probléma mentes még kevésbé unalmas. Az alábbiakban részletesen adunk számot az egyes területeken végzett munkánkról.

## **Költségek**

### **I. 1. A lakások és nem lakások kezelésével, üzemeltetésével összefüggő feladatok**

2017. I. első félévében az ingatlanállományunk számában nem történt érdemi változás, az előző években már ismertetett több mint 600 társasházban továbbra is tulajdonosi feladatokat láttunk el. A költségek tekintetében időarányos felhasználás mutatkozik. Kiemelt törekvésünk, hogy a bérbe adott ingatlanok esetében a bérlők a saját nevükre írássák a közműveket. Ez sajnos több esetben csúszik vagy csak nagyon lassan valósul meg, de tapasztalataink szerint többségében már nem a bérlő hibájából, hanem a szolgáltató bürokratikus hozzáállásának eredményeként. Ezekben az esetekben a szolgáltatásokat a bérlők felé továbbszámlázza a Vagyonkezelő. Mivel ez az egyik legnehezebben becsülhető adat a tervben, így nem meglepő hogy az első félévben a továbbszámlázás a tervezett mértéken felül valósult meg.

A lezajlott közgyűlések után, a beérkezett jegyzőkönyvek feldolgozása fontos feladatunkat képezte, ezzel kapcsolatosan elmondható, hogy a társasházak kis mértékű közös költség emelést hajtottak végre 2017-ben. Az önkormányzat és társaságunk érdekeit folyamatosan próbáltuk érvényesíteni és megvédeni, az idei első félévben, minden egyes rendkívüli közgyűlésen részt vettünk, továbbá mindazon a közgyűlésen, ahol 20% feletti tulajdoni hányaddal rendelkezünk. Nagy gondot fordítottunk a Lakás Rendelet módosításából fakadó feladatainkra, hiszen a Rendelet módosítás két intézkedése egyfelől érinti valamennyi szociális illetve költségalapon bérbé adott ingatlant. Ezek esetében 2017. augusztus 1-vel módosul a különszolgáltatási díj számítási képlete. (cca. 1900 lakást érint) A másik intézkedés a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező szociális lakások bérlőit érinti (cca. 800 lakás), 2017. szeptember 15-i határidővel. (Eddig kell a jövedelmük igazolását benyújtaniuk az Önkormányzathoz) Mindkét esetben a saját felkészülésünkön túl, nagy hangsúlyt helyeztünk a bérlők tájékoztatására is, hiszen a második esetben a határidő elmulasztása jogvesztő következményt von maga után.

2017 első fél évében folyamatos egyeztetésben voltunk a Díjbeszedő Holding Zrt.-vel. Rengeteg követelés érkezett társaságunkhoz korábbi tartozások rendezése érdekében. Ezek abból adódtak, hogy tévesen a bérlemény címe szerepelt rendszerükben számlázási címként, így nem volt rá esély, hogy megkapja társaságunk ezeket a számlákat. Mivel nem kerültek időben kiegyenlítésre így adminisztrációs költséget és késedelmi kamatot számoltak fel. Sikerült bizonyítanunk, hogy önhibánkon kívüli okok miatt nem kerültek kiegyenlítésre a téves címre postázott közüzemi fogyasztások ellenértékei. Elértük, hogy a Díjbeszedő eltekint az adminisztrációs díj és a késedelmi kamat követeléstől, így csak a jogosan járó tőkét kell kifizetnünk, továbbá tudomásul vette a Díjbeszedő azt is, hogy az öt éven túli követeléseket nem fizeti ki Társaságunk, tekintettel arra, hogy azok jogi értelemben már elévültek. Ez a megállapodás milliós nagyságrendű megtakarítást eredményezett.

## **I. 2. Az ingatlanok műszaki költsége**

2017 első félévében a közszolgáltatási szerződés keretében a 100%-os önkormányzati, illetve UV Zrt. tulajdonú, kezelésünkben lévő épületek – ideértve a társasházak, szolgáltatóházak és a nem lakáscélú helyiségekből álló épületek részletes műszaki állapotfelmérését megkezdjük.

Kidolgozásra került a felmérés eredményeit rendszerezetten összefoglaló adatlapok struktúrája, illetve jelentős részüknek adatokkal való feltöltése. Mindez a tervszerű megelőző karbantartás rendszerének bevezetéséhez, illetve az ingatlanfejlesztési politika fő irányainak meghatározásához, a kapcsolódó döntések strukturált előkészítéséhez egyaránt szükséges.

### Gépészeti felújítások

A hibabejelentésekből több címen adódott részleges, illetve teljes gépészeti felújítás. Nagyobb volumenű munka a Lórántffy Zs. u. 15/ A. II. és III. emeleti lakásokban végeztünk, a munka idejére a bérlőket, ideiglenesen átmeneti lakásokba helyeztük el.

Víznyomó vezetékrendszer cseréje az Árpád u. 86/A sz. társasháznál vált szükségessé.

Gázellátás átalakítás és központi fűtés felújítás zajlott az Erzsébet u. 8. sz. épületben.

Elektromos fővezeték csere történt a társasházi méretlen fővezeték szakaszon a József A. u. 60. sz. alatt

A fűtési szezon végével hozzáláttunk a távfűtéses épületeink albetéteinél a bejelentések alapján a javítási munkákhoz, több helyen szelep,- és radiátorcsere történt.

Több szolgáltatóháznál (Pozsonyi út, Király utca, Rózsa utca) okozott rendszeres problémát a téli időszakban a fűtés és melegvíz hálózat csővezetékeinek hibája, ezek folyamatos javítást, beavatkozást igényeltek nem kis bosszúságot okozva a bérlőknek. Ezen problémák elhárítása érdekében, a Pozsonyi úton teljes, a másik két szolgáltató házban részleges gépészeti felújítást végzünk 2017-ben, még a fűtési szezon kezdete előtt.

### Lakásfelújítások

A 100%-os tulajdonú társasházainkban 3 üres lakás (Váci út 41. I. em. 5. és 8., valamint a Csokonai u. 11. fsz. 2-3.) teljes körű felújítása történt meg, közhasznú foglalkoztatottak bevonásával. A műszaki okok miatt korábban a lakásállományból kivont 2 albetét teljes körű felújításával ismét piaci alapon hasznosítható lakás lett a Lebstück M. u. 40. fsz. 9. és a Dobó u. 34. fsz.10. Ezeket a lakásokat pályázat útján hasznosítottuk.

A Habitat for Humanity kivitelezésében 2 db komfort nélküli lakás összevonásával került kialakításra egy komfortos kétszobás lakás. (Liszt F. u. 4. fsz.4-5.)

## Egyéb munkák

43 társasháznál végeztünk lomtalanítást, a pincékben és padlásokon lévő lomot az utcára helyezve azokat az FKF Zrt. díjmentesen elszállította az éves lomtalanítás keretében. Bontásra került egy műhelyt tartalmazó épületszárny.

Mint ahogyan a pénzügyi mutatóinkat bemutató táblázatokból jól látható, a közszolgáltatási tervben meghatározott műszaki költségkeret felhasználás elmarad az időarányosan elvárható mértéktől. Ennek az az egyszerű oka, hogy számos munka teljesülése – bár már megkezdődött – csak az év második felében várható, így pénzügyileg még nem tekinthető lezárt ügyletnek.

### **I. 3. A Polgármesteri Hivatalnak nyújtott közvetlen szolgáltatások**

2017. első félévében változatlanul nyújtottunk gépjármű-üzemeltetési szolgáltatást az Önkormányzatnak. Ennek keretében a gépjármű park folyamatos megújítása, a sokat futott, elavult és így jelentős költségek mellett üzemeltethető járművek cseréje folyamatosan zajlik. Így a fenntartási és üzemeltetési költségek a korábbi évekhez képest alacsonyabb szinten tarthatók.

Az Újpesti Márkabolt első féléves működésével kapcsolatban annyit érdemes megemlíteni, hogy elkezdődött a termékpaletta megújításnak, az üzlethelyiség felújításának és bútorcseréjének előkészítése, ezek költség- és bevétel hatásai azonban csak 2017. második félévében jelentkeznek majd, viszont az új formátumú termékekkel a beszámoló elkészítésének időpontjában több helyen – pl. óriásplakátokon – találkozhattak már.

Továbbra is feladataink között szerepel 46 kültéri óriásplakát kezelése, felületeinek értékesítése. Az idei évre a tavalyival megegyező bevételekkel terveztünk, azonban már az első hat hónapban sikerült ezt a szintet meghaladni. Értelemszerűen a kapcsolódó költségek (plakátok nyomdai elkészítése, kihelyezése) is arányosan magasabbak, de ezeket a hirdetőkre hárítjuk át.

Az első félévben az Önkormányzattal folytatott egyeztetést követően további 13 óriásplakát helyet jelöltünk ki, melyek kivitelezése folyamatos, ez jelentősebb költségterhelést lesz ugyan, ám nagy mértékben növeli az értékesíthető plakátfelületeink számát, egyben várhatóan bevételeinket is. (A meglévő óriásplakátok többletbevételei fedezetet nyújtanak erre a beruházásra.)

A Tarzan Park első féléves bevétele meghaladta a tavalyi év hasonló időszaki bevételeit, az értékesített jegyek számának szerény mértékű csökkenése mellett is, aminek a hátterében a tavalyihoz képest megváltozott jegyárak állnak. A jegyárak struktúrája 2016-hoz képest jelentősen átalakult: 2017-ben eltérő árazás került bevezetésre az elő/utószezon, illetve a főszezon időszakára; a normál jegyek árát kisebb, az amúgy is jelentős kedvezményt biztosító csoportos jegyek árát jelentősebb mértékben emeltük, míg a felnőtt kísérők jegyeinek ára számottevően csökkent; bevezetésre került a komoly kedvezményt biztosító nyugdíjas kísérő jegy is. Az Újpest Kártya birtokosok az idei évben is kedvezményesen vásárolhatnak belépőt.

Az idei évre tervezett bevételeknek az első hat hónapban nem értük el ugyan az 50%-át, tekintve azonban, hogy a kiugró bevételt jelentő nyári hónapok közül a júliusi és augusztusi bevételek a második félévben jelentkeznek, várhatóan teljesíteni fogjuk majd az éves tervezett bevételt. A tavalyi óriási látogatószám azt is jelentette, hogy jelentős felújítási, karbantartási munkákat kellett elvégezni az idei szezon előtt, az ezekkel kapcsolatos költségeket azonban már beterveztük az idei évre, így nem várható a tervezett költségektől jelentősebb eltérés. A játékok szokásos szezon előtti felülvizsgálata, ellenőrzése is megtörtént. A park kerítését rendszeresen falfirkákkal csúfítják el, ezeket többször kellett tisztítani, átfesteni, több esetben rendőrségi feljelentést is tettünk.

Csekély költségvonzata volt ugyan, ám érdemes megemlíteni, hogy a teljes park területén hallható hangosbemondó rendszerről leválasztásra került a büfé, így az elkészült rendelések sorszáma bementése már nem hallható a park területén kívül (korábban többször érkezett ezügyben lakossági panasz). A csoportokat szállító buszok környékbéli utcákban történő parkolása a kihelyezett táblák ellenére még nem megoldott, ez ügyben további lépések szükségesek, a lehetséges megoldási javaslatok keresését, a Városüzemeltetési Főosztállyal egyeztetve elkezdtük.

#### **I. 4. Létesítmények üzemeltetése**

##### **Egészségügyi intézmények**

##### **Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet**

Az üzemeltetési feladatokon felül társaságunk vette át az intézmény felújítási munkáinak finanszírozását és bonyolítását. A szakmai üzemeltető (Újpesti Egészségügyi Kht.) által felmerült felújítási igények az idei év első felében valósultak meg.

Ez tartalmazta az EEG helyiségek kialakítását, a recepció padlóburkolat cseréjét és az ügyeleti vizesblokk felújítását. A gastroenterológia műszermosójában, illetve az büfé konyhájában gépészeti felújítást végeztünk, mesterséges szellőzőrendszer kialakítására került sor.

Szakmai üzemeltető igénye alapján három darab klíma került áthelyezésre. Az intézmény öt évvel ezelőtti felújítási munkái, garanciális visszatartásának terhére az épület fűtését és HMV ellátását biztosító kazánok javítására került sor.

### **Háziorvosi rendelők**

A felnőtt- és gyerek háziorvosi rendelők, továbbá a védőnői szolgálatok karbantartási munkáit továbbra is az Újpesti Városgondnokság Kft.-vel kötött keretszerződés alapján végezzük. A Vadgesztenye utcai új háziorvosi rendelő műszaki átadása megtörtént, a birtokba adásra augusztus 4-én került sor, a rendelő azóta zökkenőmentesen működik. A védőnői szolgálatok takarítása az SZTK takarításával együtt vállalkozói szerződés keretében valósul meg. A közműköltések a védőnői szolgálatok kivételével továbbszámlázásra kerülnek a praxisok felé.

### **Sportcélú Intézmények**

#### **(Halassy Sportközpont, Tábor utcai és Szilágyi úti sportpályák, Halassy Olivér, Városi Uszoda, Blaha 9-13. Sporttelep)**

A **Halassy Sportközpont** üzemeltetési feladatait az első félévben továbbra is a Madárfészek Ökolívó Akadémia Alapítvány végezte, azzal a különbséggel, hogy az összes közműköltés továbbszámlázásra kerül részükre, illetve üzemeltetési költség már nem terheli Társaságunkat. A **Tábor utcai és a Szilágyi utcai sportpályák** esetében is mentesültünk az üzemeltetési költségek viselésétől, tekintettel arra, hogy az Újpesti Torna Egylet, mint a létesítmény korábbi fő használója, átvette tőlünk a teljes körű létesítményüzemeltetési feladatkört. Ezzel egy időben a területen dolgozó személyzet bérköltégeit – foglalkoztatásukkal együtt - és a közműköltések viselését is átvették. A területen nagyszabású beruházás kezdődött. Egy új többfunkciós csarnok, jégcsarnok valamint öltözők és új kültéri sportpályák is létesülnek a területen. Az építési munkák miatt a hasznosítási lehetőségeink jelenleg erősen korlátozottak a területen, a sportpálya bérbeadási tevékenységünket várhatóan jövő tavasszal tudjuk folytatni.

A **Halassy Olivér Városi Uszoda** továbbra is népszerű az újpestiek körében. Új állandó bérlőket nem tudunk már fogadni, az egyéni belépők száma folyamatosan magas. Az első hat hónapban a tervezettnél megfelelően alakultak a kiadási és bevételi mutatók. Az uszodában a főbb



karbantartási költségek minden évben a leállás alatt jelentkeznek, mely a második félév költségeiben jelenik meg. Az első félév üzemeltetési tapasztalataiból kiindulva az idei karbantartási időszak valamivel komolyabb ráfordításokat fog igényelni, mint a korábbi években, melyek túlnyomó részben vízgépészeti karbantartásokat foglalnak magukban.

## **Rekreációs célú létesítmények**

**(Velence tábor, Katalinpuszta tábor, Balatonszepezd üdülő, Parádfürdő üdülő, Tarzan Park)**

**Katalinpusztán és Velencén** működő ifjúsági táborainkat május óta üzemeltetési szerződés keretében a Szabadúszó Sportsuli Kft. kezeli. Szerződés szerint meghatározott bérleti díjat fizetve Társaságunknak. Velencén korábban alkalmazott gondnok kollégát továbbra is foglalkoztatja az üzemeltető, a bérköltségeket magára vállalva. Kora tavasszal több nagyobb munkát elvégeztünk még a táborban, mivel az ÁNTSZ csak így járult hozzá a táboroztatási engedély kiadásához. Többek között a társalgó aljzatbeton kiegyenlítését és PVC-vel történő borítását, valamint a kisebbik társalgó tető bitumenes hullámlemez fedésének cseréjét, illetve az igazságügyi szakértő által elrendelt és javasolt fák ifjítását, néhány esetben kivágását végeztettük el. Ezek a jelentősebb szakipari munkák az éves előirányzott költségvetés közel kétharmadát emésztették fel, viszont idén már további kiadások nem várhatóak, mivel mindkét tábor esetében a közüzemi díjak továbbszámlázásra kerülnek, valamint a szerződés a téliesítéseket is magában foglalja.

**Balatonszepezden** a szobákhoz tartozó vizesblokkokat részlegesen felújítottuk, mely tartalmazta az amortizálódott zuhanykabinok és csaptelepek cseréjét. Az üdülővel kapcsolatos további felújítási igények felmérése megtörtént, ezen költségek meghatározása folyamatban van.

**Parádon** jelentős havária jellegű gépészetet érintő meghibásodások okoztak nehézségeket az első félévben. Az épülethez kapcsolódó szennyvízcsatorna rendszer előregedett, több helyen elzáródott, melyet ideiglenes jelleggel még működőképes állapotba tudtunk hozni a szezonra, de felújítása halaszthatatlanná vált. Az épület fűtési rendszere is korszerűtlen és rossz hatásfokkal működik, valamint építészeti, elektromos és esztétikai felújítások is időszerűek. Terveink szerint még ebben az évben megkezdjük az üdülő teljes felújítását.

A **Tarzan Park** szezon előtt elvégzett munkái keretén belül megtörtént az impulzus hinta átalakítás és kialakításra került a baba-mama hinta, komplett játszóeszközök javítása és hitelesítése. A kertészeti munkák, apríték és homok pótlás, irodai nyílászárók cseréje, festési munkák képezték még a szezonra való felkészítési feladatainkat. Főbb kiadásaink közé továbbra

is a szerződéses gépészeti karbantartások, illetve a szerződésben rögzített üzemeltetési költségek tartoznak. A tavalyi évben végzett büfé átalakítási munkák nyomán megnövekedett vendég fogyasztás, rengeteg hulladékot eredményez, feltétlenül fontos volt bővíteni tárolóink méretét, illetve ürítési gyakoriságát, ami plusz költségeket eredményezett már az első félévben is. Ettől függetlenül, a kiadások a tervezettnél megfelelő szinten alakultak az első félévben.

## **Egyéb szolgáltató feladatok**

**(Közrendvédelmi szálló, Főtér parkoló, Bródy Gimnázium Attila utca 8–10., Újpest márkabolt és kártyairoda, Városháza Pince)**

A Főtéren található Piac parkoló a tavalyi évben megújult, a Kemény Gusztáv utcában található a bejárata és a kijárata is egy azon ponton, a beruházás keretében új beléptető rendszer került kialakításra, online pénztárgép rendszerrel és automata sorompóval. Az üzemeltetési költségek megfelelő szinten lettek tervezve, viszont több véletlen vagy szándékos károkozás történt, ami többletkiadásokat eredményezett az első félév során.

A többi szolgáltató létesítmény esetében az üzemszerű működés folyamatosan biztosított, terv szerinti karbantartásokkal és takarítással, ennek megfelelően alakultak a költségek is. A Bródy Gimnázium hosszú idő után vevőre talált, az Önkormányzat megkötötte az adásvételi szerződést.

## **I. 5. Jogi tevékenységünk**

A 2017. évben január 1. és június 30. napja között indított jogi eljárások számadatai jóval kisebbek az előző éviéknél, ami a korábban már említett hacker támadás következménye. A Követeléskezelő Rendszer (KKR) a Forrás nevű pénzügyi, számviteli program adatait használja, így az arra épülő KKR program is hozzáférhetetlenné vált. Fentiek miatt, az egyenlegek hozzáférhetetlenségének hiányában, 2017. január 30. napjától 2017. június 30. napjáig a jogi tevékenység a KKR rendszer nélkül is végezhető jogi folyamatokra korlátozódott, illetve a kollégák részt vettek az adat-helyreállítási munkálatokban, valamint az ügyfelek tájékoztatásban és a folyamatban lévő jogi eljárásoknak a lehetőségekhez képest való intézésében.

A hacker támadás miatti rendszerleállásból adódóan, 2017. első hat hónapjában, a lakások kapcsán az egész évre tervezett jogi költségek 16,98%-a került felhasználásra, a nem lakások kapcsán pedig az egész évre tervezett jogi költségek 8,2%-a. Szándékaink szerint az év végére

mind a lakások, mind a nem lakások vonatkozásában a tervezett költségösszeg felhasználásra kerül majd.

A bírósági peres és nem peres eljárások indítása kapcsán az Önkormányzat teljes, személyes illetékmentességére hivatkozással, 160.300,-Ft illeték lerovása alól mentesült az UV Zrt. 2017 januárjában indított folyamatok kapcsán.

A fenti időszakon belül, január hóban összesen 279 fizetési felszólító (101 lakásbérlőnek, 79 helyiségbérlőnek és 99 lakás vételárát törlesztőnek) és 22 felmondás (14 lakásbérlőnek, 8 helyiségbérlőnek) került kiküldésre, továbbá 7 fizetési meghagyásos eljárás (3 lakásbérelő ellen, 4 helyiségbérelő ellen) indult, valamint 23 peres eljárás kezdeményezésére került sor (12 lakásbérelő ellen, 10 helyiségbérelő ellen, 1 társasház ellen).

Gyorsított, nem peres lakás- illetve helyiségkiürítési eljárásból összesen 49 indult (mind lakásbérelő ellen). Egyéb végrehajtási eljárás kezdeményezésére 15 esetben került sor (ebből 6 lakásbérelő ellen, 9 helyiségbérelő ellen).

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek kapcsán, mint ahogyan azt korábban már említettük, a DHK Zrt., valamint a tulajdonosok (Társaságunk és az Önkormányzat) között 2016. október 17-én létrejött keretmegállapodás alapján a 2. követelés csomagról szóló kimutatás 2017. áprilisában megérkezett. Személyes egyeztetést követően Társaságunk és az Önkormányzat kérésére az elévült követelések törlésre kerültek a csomagból és a fennmaradt, el nem évült követelések kapcsán megtörtént a kifizetés a tőkeösszeg 95%-án. A csomag DHK NL 2 néven került be az UV Zrt. követeléskezelési rendszerébe.

A FŐTÁV Zrt.-től és a DHK Zrt.-től megvásárolt követelések kapcsán az év első hat hónapjában befolyt összegek várakozáson felüliek. A lakások esetében a bevétel már az év első hat hónapjában meghaladta az egész éves tervet 103%-os teljesüléssel. A nem lakások esetében a túlteljesülés még ennél is nagyobb, az év első hat hónapjában az egész éves terv 511%-a folyt be. Miután egyrészt a DHK NL2 kapcsán az év második felében is számos új jogi folyamat fog elindulni, az Önkormányzat követelésengedményezése nyomán, amelyek további bevételeket eredményezhetnek még év vége előtt, másrészt a DHK 6, 7, 8, 9 (lakások kapcsán vásárolt követelések) és a DHK NL1 követelésekre is folynak még be összegek idén, ezen a területen a tervezett bevételek magas túlszárnyalása várható. Ez a 2018-as tervben majd optimistább becslésre ad alapot.

2017. év első hat hónapjában 21 méltányossági eljárás lefolytatására került sor, az ügyfelek által a megfelelő nyomtatványon előterjesztett, adatokkal kitöltött, így elbírálásra alkalmas méltányossági kérelmek alapján. Ez egyébként darabra megegyezik az előző év azonos időszakában indult méltányossági eljárások számával. A lakásbérlők 10, a helyiségbérlők 11 kérelmet nyújtottak be. A kérelmet előterjesztők közül 13 volt természetes személy és 8 jogi személy. A jogi személyek közül 7 volt korlátolt felelősségű társaság, 1 pedig sportegyesület. A kérelmekből végül, a méltányossági szabályzat alapján lefolytatott méltányossági eljárás eredményeképpen 2 elutasításra, 19 pedig elfogadásra került. A lakásbérlők által előterjesztett méltányossági kérelmek mindegyike elfogadásra került, e körben tehát elutasítás nem volt.

Az UV Zrt. jogi osztályvezetője, vezető jogtanácsosa, jogi előadói munkakörben foglalkoztatott munkatársai 2017 januárjában és februárjában az új osztott perszerkezetet és számos egyéb módosulást hozó Polgári perrendtartás gyakorlati alkalmazására való felkészülés érdekében három egész napos szakmai továbbképzésen vettek részt.

Érdekes módon az, hogy több, mint hat hónapig nem indultak új jogi folyamatok, nem eredményezett jelentős gondot a tervezett bevételek beérkezése kapcsán. A bevételek jellemzően, a tervezettek szerint, időarányosan befolytak. Álláspontunk szerint ennek háttérében egyrészt az utóbbi évek többoldalú, hatékony, gyors, követeléskezelési rendszerével az ügyfelekben kialakított fizetési fegyelem, másrészt a bérlemények kiadásának elmúlt éveket felülmúló sikeressége állhat.

## **I. 6. Szervezetre fordított költségek**

Az első féléves adatok alapján megállapítható, hogy a a szervezetre előirányzott költségek a terveknek megfelelően alakultak. A különböző előirányzatok többsége a tervezettet sem érték el, ahol túllépés mutatkozik, az egyértelműen a szezonálisnak tudható be. Ilyen pl. a személyi jellegű ráfordítások esetében a cafeteria juttatások igénybevételének időpontjai, különösen a SZÉP kártyák első féléves feltöltései eredményezik az időarányos keret túllépését. Ez a dolog természetéből adódóan azonban a második félévre ki fog egyenlítődni.

## **II. BEVÉTELEK**

### **II.1. Ingatlanok bérbeadása**

#### **Lakások**

A lakásállomány jelentős részét az Önkormányzat Népjóléti és Lakásügyi Bizottságának határozatai alapján szociális, illetve költségalapú módon adjuk bérbe. Az ilyen módon nem hasznosított, illetve nem hasznosítható lakások szolgálnak piaci bérlői igények kielégítésére. Közismert, hogy Budapesten, így Újpesten is a túlkereslet határozza meg a piaci alapon bérbe vehető lakásokkal kapcsolatos helyzetet. Jelenleg 307 db ingatlan tartozik a piaci alapon bérbe adott lakások állományába. A nyilvántartott szándéknyilatkozatok alapján kijelenthető, hogy ennél lényegesen több lakást lennének képesek ebben a konstrukcióban hasznosítani. Folyamatosan együttműködünk az Önkormányzattal, vizsgálva a megüresedő lakások paramétereit, hogy minél optimálisabb hasznosítási lehetőségeket tudjunk elérni, a lakások bérbe adásakor.

2017-ben, szakítva a korábbi gyakorlattal, az újonnan kiadott piaci lakások nagy részét előzetesen felújítottuk, így jóval magasabb bérleti díjat tudtunk elérni. Általában párhuzamosan három-négy ingatlanban folynak ilyen típusú munkálatok, amelyek befejezése után a piaci lakások licit útján kerülnek bérbeadásra. A tömegesen beérkező, piaci lakás bérletére vonatkozó szándéknyilatkozat benyújtóit a Partner Monitoring Szabályzatunk alapján, az Önkormányzat Lakásügyi Osztályával együttműködve átvilágítjuk, ami az esetleges későbbi együttműködés zavartalanságát hivatott elősegíteni. A kockázat elemzésen túljutott ajánlattevők számára nyílik lehetőség a liciten való részvételre. A felkínált lakások megtekintését követően, valamennyi licitáló egy ún. ajánlattevő lapon tud részt venni a liciten. Ez a dokumentum tartalmazza a minimálisan ajánlható bérleti díjat. Ennek ismeretében lehet ajánlatot tenni a bérleti díjra, a szerződéskötési díjra, a befizetendő óvadék mértékére (minimum 3 hónap), valamint a lakbér előre történő fizetésének mértékére. A beérkezett, zárt borítékban lévő ajánlatokat egy öt tagú bíráló bizottság bontja fel és bírálja el, jegyzőkönyv felvétele mellett. Az összes ingatlant tekintve, (egy licitáló több ingatlanra is tehet ajánlatot) a pénzügyileg legelőnyösebb licitálóval kötjük meg a bérleti szerződést. Az eljárás sikerességét mi sem bizonyítja jobban, hogy az első félévben már három lakás is 2.000.-Ft/m<sup>2</sup>/hó-t elérő, illetve azt meghaladó áron tudtuk bérbe adni.

A piaci lakások szerződésesei problémamentes (hátralék nélküli, házirendet betartó) bérlők esetén

egyéves futamidejűek. A szerződések hosszabbításánál a bérleti díjakat, igyekszünk az ingatlanpiaci folyamatokkal szinkronba hozni. 2017. januárjában a piaci lakások átlagos bérleti díja 1.050.-Ft/m<sup>2</sup> volt, míg június végére ez 1.136.-Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedett. Ennek köszönhető, hogy az első hat hónapban a tervezett bevétel 56%-át realizálhattuk a piaci lakások bérleti díjainak vonatkozásban.

Az év első felében egy db. 53 m<sup>2</sup> alapterületű lakást, és egy lebontott lakáshelyet (alapító okiratban még bejegyzett ingatlan) adtunk el. Ezek bevétele 14.300.000.-Ft nagyságrendű. Vásároltunk viszont négy db. lakást, összesen 58.300.000.-Ft-ért, amelyeket a volt tulajdonosaik jellemzően néhány hónapra piaci áron visszabérelnek. Ezután ezekre az ingatlanokra szintén lakáslicitek keretében keresünk új bérlőket.

### **Nem lakás célú ingatlanok**

A nem lakás célú ingatlanokat érdemes két csoportra bontani, hiszen egészen más hasznosítási elveket kell szem előtt tartani. A garázsok, gépkocsi beállók kereslete hasonló a piaci lakásokéhoz. Élénk az érdeklődés, nagy a kereslet, az átfutási időket leszámítva gyakorlatilag nincs üres garázsunk. Az 590 gépkocsi beálló kb. negyedénél csak földterületet adunk bérbe, míg legnagyobb részük teremgarázs.

Jellemzően az ingatlanpiaci kínálat is kicsi ebben a szegmensben. A garázsok fajlagos bérleti díja az első félévben nettó 750.-Ft/m<sup>2</sup> körül alakult, így egy 15 m<sup>2</sup>-es beálló átlagos bérleti díja 11.250.-Ft havonta, míg egy 20 m<sup>2</sup>-esé 15.000.-Ft. A lejáró garázsszerződéseknél – hasonlóan a piaci lakásokhoz – a kereslethez igazítjuk a bérleti díjakat. Természetesen ezen kívül a bérlők fizetik a társasház által kiszámolt közös költséget, továbbá minden egyes szerződéskötés alkalmával megfizetik a szerződéskötési díjat is.

Az egyéb típusú bérelhető helyiségek (üzletek, irodák, raktárak, műhelyek, stb.) hasznosítása vegyesebb képet mutat. Ahogyan azt a korábbi évek beszámolóiban is említettük, a keresleti-kínálati piac lényegesen kiegyenlítettebb mint az a piaci lakások, illetve a garázsok esetében tapasztalható. Ez betudható egyfelől annak is, hogy a konkurencia lényegesen erősebb, mint a többi szegmensben, másfelől a partnerek elvárása is egyenes arányban növekszik az emelkedő bérleti díjak tükrében.

Önkritikusan kell megállapítanunk, hogy a kiadásra váró helyiségeink egy részének általános

műszaki színvonala meglehetősen alacsony, ugyanakkor az áthárított közös költség mellett minél magasabb bérleti díjat kell realizálnunk ahhoz, hogy teljesíteni tudjuk a terveinkben meghatározott fokozódó elvárásokat. A szerződés hosszabbításokkor természetesen ezen ingatlanok esetén is törekszünk a bérleti díjak emelésére Olykor több, néha kevesebb sikerrel. Az eredményességet elősegítendő, a forrásaink korlátjait is figyelembe véve mind több helységet igyekszünk az újrahasznosítás előtt legalább részlegesen felújítani, illetve a bent lévő bérlővel együttműködve bizonyos értéknövelő beruházásokat közösen elvégezve megteremteni a magasabb bérleti díj elérésének a lehetőségét. Erőfeszítéseink eredményeként rögzíthetjük, hogy a 2016-os év fejlesztési forrást teremtő nem lakás célú ingatlanok értékesítését követően a 2017-es tervszámokat időarányosan sikerült teljesítenünk, pontosabban túlteljesítenünk. (Az önkormányzati tulajdonú ingatlanoknál 52%-os, míg UV Zrt. tulajdonú helyiségeknél mintegy 54%-os bérleti díj bevételt tudtunk elérni hat hónap alatt.)

Az ingatlanok eladása az elvárásoknak, célkitűzéseknek megfelelően ezen szegmensben is erősen lecsökkent. Ebben a félévben két üzlethelyiséget és egy kivett beépítetlen területet adtunk el, összesen 20.650.000.-Ft értékben.

## **II.2. Létesítmények hasznosítása**

### **Szakorvosi rendelő**

A szakorvosi rendelő kihasználtsága állandó értéket mutat, folyamatos a rendelkezésre álló helyiségek bére adása, hasznosítása. Az év második felében tervezzük, hogy valamennyi bérlőnk esetében, a szerződések meghosszabbítása keretében a használat arányos üzemeltetési költséget maradéktalanul áthárítjuk a partnereinkre.

### **Csónakház**

Tekintettel arra, hogy a hajók tárolására alkalmas helyeket a bérlőknek lehetőségük van három helyre is fizetni (UV, Egyesület, GE), ezért az UV egyedi és elszigetelt erőfeszítései, amelyek bevételeinek növelésére irányulnak, egyszerűen nem vezethetnek sikerre. A tulajdonos GE semmilyen fejlesztésben nem érdekelt, az UV-nak pedig a gondnoki költségek miatt magasabbak a kiadásai, mint a bevételei. Ez a kettősség már évek óta feloldhatatlan helyzetet eredményez.

### **III. INTÉZMÉNYI ŐRZÉS, PORTASZOLGÁLAT ÉS TAKARÍTÁS**

Szerteágazó tevékenységünk ezen portfóliójába az intézményi portaszolgálat, az intézményi takarítás, az üres ingatlanok őrzése, a Városháza, a Kormány Hivatal őrzése, portaszolgálatának biztosítása, az Önkormányzat által szervezett rendezvények biztosítása, pénzkísérés stb. tartoznak, mely tevékenységeket leányvállalatunkkal az Újpesti Vagyonőr Kft.-vel láttatunk el szolgáltatási szerződés alapján. A tevékenységet a szerződésben előre rögzített költségkereten belül teljesítették.

### **IV. ÖSSZEGZÉS**

Mint ahogyan a preambulumban ismertettük, nagy tervekkel és ennek megfelelő lelkesedéssel kezdtük el a 2017-es esztendőt, hiszen a célok, melyeket magunk elé tűztünk, embert próbálóak ugyan, de megvalósításuk nemcsak Társaságunknak jelent sikert, de joggal hihetjük, hogy az Önkormányzatnak és végső soron egész Újpest javát szolgálja. A bűnözők ugyan mindent elkövettek, hogy Társaságunk működését ellehetetlenítsék és így kényszerítsék ki céljuk elérését, büszkén mondhatjuk, hogy törekvésük kudarcot vallott, s ugyan komoly nehézségeink voltak, de még így is képesek voltunk feladataink ellátására, mint azt a szavak mellett, a tevékenységünket bemutató számszaki beszámoló is alátámasztja.

Mindezekre való tekintettel kérem, hogy az UV Zrt. 2017-es első féléves beszámolójának elfogadását szavazatukkal támogatni szíveskedjenek!

Budapest, 2017. szeptember 13.

Az Igazgatóság nevében:



dr. Telek Zoltán  
elnök-vezérigazgató



UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2017. - 2017 1-6 hó tény

	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés			Összesen		
	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés (%)	
	Teljesülés (%)		Teljesülés (%)		Teljesülés (%)		Teljesülés (%)			
<b>Bevételek</b>	<b>515 230</b>	<b>997 919</b>	<b>51,63%</b>	<b>635 666</b>	<b>52,05%</b>	<b>308 128</b>	<b>616 529</b>	<b>1 154 199</b>	<b>49,98%</b>	<b>51,30%</b>
Árbevétel	436 219	839 897	51,94%	803 741	51,62%	115 977	232 228	967 075	49,94%	51,55%
Kompensáció mértéke	79 011	158 022	50,00%	-84 038	50,00%	192 151	384 301	187 123	50,00%	50,00%
<b>Kiadások</b>	<b>442 622</b>	<b>997 919</b>	<b>44,35%</b>	<b>635 666</b>	<b>46,51%</b>	<b>270 662</b>	<b>616 529</b>	<b>1 008 912</b>	<b>43,90%</b>	<b>44,84%</b>
Kezelési feladatok	195 370	381 316	51,24%	164 502	62,16%			287 622		54,53%
Műszaki feladatok	52 074	150 445	34,61%	84 850	36,62%			83 149		35,34%
Jogi feladatok	2 038	12 000	16,98%	6 000	8,20%			2 530		14,06%
Üzemeltetési feladatok						236 705	531 497	236 705	44,54%	44,54%
Egyéb költségek és ráfordítások	65 419	146 622	44,62%	86 018	46,89%			105 756		45,46%
Szervezeti költségek	127 721	307 535	41,53%	294 296	41,28%	33 957	85 032	283 150	39,93%	41,22%
<b>Egyenleg</b>	<b>72 608</b>	<b>0</b>		<b>35 213</b>		<b>37 466</b>	<b>0</b>	<b>145 287</b>		<b>0</b>

(ezer Ft)

	Kompensáció mértéke		Teljesítés (%)
	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	
<b>Tartalék nélküli kompenzáció:</b>	<b>187 123</b>	<b>375 000</b>	<b>49,90%</b>
ebből működési célú:	125 505	217 000	57,84%
ebből felhalmozási célú:	61 618	158 000	39,00%
Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:	<b>15 594</b>	<b>31 250</b>	<b>49,90%</b>
<b>Kompensációs tartalékkeret:</b>	<b>4 314</b>	<b>37 500</b>	<b>11,50%</b>
ebből működési célú:	0	0	
ebből felhalmozási célú:	4 314	37 500	11,50%
<b>Kompensációk összesen:</b>	<b>191 437</b>	<b>412 500</b>	<b>46,41%</b>
ebből működési célú:	125 504	217 000	57,84%
ebből felhalmozási célú:	65 931	195 500	33,72%

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés (%)		Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés (%)
<b>Lakbér</b>	<b>286 348</b>	<b>553 328</b>	<b>51,75%</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>195 370</b>	<b>381 316</b>	<b>51,24%</b>
szociális alapú	103 796	212 191	48,92%	közös ktg.	175 216	367 805	47,64%
költségalapú	91 133	177 765	51,27%	bérlőnek továbbszámlázott költségek	17 689	10 560	167,51%
piaci alapú	91 419	163 372	55,96%	Üres lakások fenntartási költsége	2 465	2 951	83,53%
<b>Külföldszolgáltatási díj</b>	<b>88 512</b>	<b>176 239</b>	<b>50,22%</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>52 074</b>	<b>150 445</b>	<b>34,61%</b>
szociális alapú	45 138	93 223	48,42%	karbantartás	11 419	52 445	21,77%
költségalapú	27 887	53 796	51,84%	felújítás	40 655	98 000	41,48%
piaci alapú	15 487	29 220	53,00%	bontás	0	0	
<b>Egyéb díjak (rezsi, stb.)</b>	<b>28 812</b>	<b>45 830</b>	<b>62,87%</b>	<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leirt követelések</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>	<b>50,00%</b>
szociális alapú	13 040	18 247	71,46%				
költségalapú	13 736	25 265	54,37%				
piaci alapú	2 036	2 318	87,83%				
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>32 547</b>	<b>64 500</b>	<b>50,46%</b>	<b>Egyéb kiadások</b>	<b>58 722</b>	<b>138 622</b>	<b>42,36%</b>
Díjak illetékek	2 981	11 500	25,92%	eljárási díjak illetékek	2 038	12 000	16,98%
DHK, Főtáv	6 195	6 000	103,25%	DHK, Főtáv	655	10 000	6,55%
Ingatlanértékesítés Kamat	7 626	16 000	47,66%	Vagyonkataszter	385	730	52,78%
Ingatlanértékesítés tőke	15 745	31 000	50,79%	Egyéb ráfordítások (adók)	43 651	77 727	56,16%
				lízingelt lakás ÁFA	5 236	20 953	24,99%
				lízingelt lakás kamat	3 687	8 780	41,99%
				lízingelt lakások árfolyam vesztesége	3 070	8 372	36,67%
				marketing költség		60	
				<b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>	<b>3 735</b>	<b>10 000</b>	<b>37,35%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>436 219</b>	<b>839 897</b>	<b>51,94%</b>	<b>KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>314 901</b>	<b>690 384</b>	<b>45,61%</b>
				<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>	<b>127 721</b>	<b>307 535</b>	
<b>Kompenzáció mértéke</b>	<b>79 011</b>	<b>158 022</b>					
<b>Kompenzáció egyenleg</b>	<b>72 608</b>						

NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés (%)		Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés (%)
<b>Önkormányzati tulajdonú helyiségek</b>	<b>234 136</b>	<b>474 948</b>	<b>49,30%</b>	<b>Kezelési feladatok</b>	<b>102 252</b>	<b>164 502</b>	<b>62,16%</b>
bérelti díj	198 195	401 890	49,32%	Közös költség	67 751	136 000	49,82%
közös költség	27 330	59 935	45,60%	bérlőnek továbbszámolt költségek	20 648	18 700	110,42%
egyéb bevétel	8 611	13 123	65,62%	üres helyiségek fenntartási költsége	5 636	5 552	101,51%
				diszponibilis helyiségek elszámolása	8 217	4 250	193,34%
<b>UV Zrt. tulajdonú helyiségek</b>	<b>176 887</b>	<b>322 493</b>	<b>54,85%</b>	<b>Műszaki feladatok</b>	<b>31 075</b>	<b>84 850</b>	<b>36,62%</b>
bérelti díj	148 162	275 732	53,73%	karbantartás	10 112	24 850	40,69%
közös költség	19 043	37 828	50,34%	felújítás	20 963	60 000	34,94%
egyéb	9 682	8 933	108,38%	bontás	0	0	
				<b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>	<b>50,00%</b>
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>3 856</b>	<b>6 300</b>	<b>61,21%</b>	<b>Egyéb Kiadások</b>	<b>33 497</b>	<b>75 518</b>	<b>44,36%</b>
Díjak illetékek	2 324	6 000	38,73%	eljárási díjak, illetékek	492	6 000	8,20%
DHK, Főtáv	1 532	300	510,67%	Főtáv , kiadás	0	1 000	0,00%
				Vagyonkataszter	300	470	63,83%
				egyéb ráfordítások (adók)	31 549	64 893	48,62%
				lízingelt nem lakás ÁFA	313	671	46,65%
				lízingelt nem lakás kamat	460	992	46,37%
				lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	383	952	40,23%
				marketing költség	0	540	0,00%
				<b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>	<b>2 332</b>	<b>6 500</b>	<b>35,88%</b>
Helyiség értékesítések	0	0	0	Helyiség vásárlások		0	
<b>Bevételek összesen</b>	<b>414 879</b>	<b>803 741</b>	<b>51,62%</b>	<b>KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>174 156</b>	<b>341 370</b>	<b>51,02%</b>
				<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>	<b>121 472</b>	<b>294 296</b>	<b>41,28%</b>
<b>Kompensáció mértéke</b>	<b>-84 038</b>	<b>-168 075</b>					

INGATLAN- ÉS ÉPÜLETÜZEMELTETÉS

(ezer Ft)

Tárgy	Bevétel			Kiadás		
	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés
<b>Egészségügyi intézmények</b>	<b>20 055</b>	<b>45 484</b>	<b>44,09%</b>	<b>45 925</b>	<b>101 237</b>	<b>45,36%</b>
Szakorvosi rendelőintézet	14 632	30 000	48,77%	29 642	65 235	45,44%
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	5 423	15 484	35,02%	16 283	36 002	45,23%
Egészségügyi intézmények felújítása	-	-	-	-	-	-
<b>Sportlétesítmények</b>	<b>39 489</b>	<b>61 544</b>	<b>64,16%</b>	<b>27 785</b>	<b>49 343</b>	<b>56,31%</b>
Halassy Olivér Sportcentrum	3 116	-	-	3 535	8 396	42,10%
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	2 225	3 000	74,17%	1 157	-	-
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	3 193	-	-	4 684	-	-
Csónakház	382	500	76,40%	181	698	25,93%
Halassy Olivér Városi Uszoda	30 539	55 000	55,53%	18 228	40 249	45,29%
Blaha 9-13 sporttelep	-	1 544	-	-	-	-
Nyár utcai tornaterem	34	1 500	2,27%	-	-	-
Sportlétesítmények felújítása	-	-	-	-	-	-
<b>Rekreációs létesítmények</b>	<b>40 700</b>	<b>110 200</b>	<b>36,93%</b>	<b>39 212</b>	<b>85 844</b>	<b>45,68%</b>
Velencei Ifjúsági Tábor	456	16 000	2,85%	4 718	7 994	59,02%
Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	442	1 000	44,20%	187	560	33,39%
Balatonszepesdi üdülő	690	1 600	43,13%	1 916	2 832	67,66%
Parádfürdői üdülő	193	600	32,17%	1 826	2 412	75,70%
Tarzan park	38 919	91 000	42,77%	30 565	72 046	42,42%
Rekreációs létesítmények felújítása	-	-	-	-	-	-
<b>Intézmények takarítása és portaszolgálata</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69 539</b>	<b>157 951</b>	<b>44,03%</b>
Polgármesteri Hivatal takarítás	-	-	-	7 048	30 619	23,02%
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat	-	-	-	14 740	29 327	50,26%
Létesítmények takarítása	-	-	-	2 488	7 950	31,30%
Létesítmények őrzés, portaszolgálat	-	-	-	42 524	84 606	50,26%
Térfigyelő rendszer működtetése	-	-	-	2 739	5 449	50,27%
<b>Egyéb szolgáltató feladatok</b>	<b>15 733</b>	<b>15 000</b>	<b>104,89%</b>	<b>22 562</b>	<b>47 403</b>	<b>47,60%</b>
Közrendvédelmi Szálló	3 054	6 500	46,98%	1 794	2 794	64,21%
Városházi Pince Klub	212	-	-	348	3 156	11,03%
Piaci parkoló	5 139	4 500	114,20%	2 882	3 468	83,10%
Üzemeltetett gépkocsi flotta	-	-	-	16 099	36 226	44,44%
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	2 184	-	-	806	1 759	45,82%
Óriás Plakátok	5 144	4 000	128,60%	633	-	-
<b>Marketing költség</b>				<b>5 898</b>	<b>12 800</b>	<b>46,08%</b>
<b>Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei</b>				<b>31 682</b>	<b>76 919</b>	<b>41,19%</b>
<b>Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen</b>	<b>115 977</b>	<b>232 228</b>	<b>49,94%</b>	<b>236 705</b>	<b>531 497</b>	<b>44,54%</b>

<b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>				<b>33 957</b>	<b>85 032</b>
---	--	--	--	---------------	---------------

<b>Kompensáció mértéke</b>	<b>192 151</b>	<b>384 301</b>	
<b>Kompensáció egyenleg</b>	<b>37 466</b>		

Beszámoló az UV Zrt. 2017. évi közszolgáltatási tervének I-VI. havi teljesüléséről  
5. sz. melléklet

**SZERVEZETI KÖLTSÉG**

(ezer Ft)

Megnevezés	Tény 2017 1-6 hó	Terv 2017	Teljesülés
<b>Anyagköltség</b>	<b>5 314</b>	<b>12 668</b>	<b>41,95%</b>
Irodaszer	1 056	2 960	35,68%
Üzemanyag	1 815	4 290	42,31%
Máshova nem sorolt	2 443	5 418	45,09%
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>31 615</b>	<b>70 955</b>	<b>44,56%</b>
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	10 184	16 380	62,17%
Szakértői és ügyvédi díjak	4 225	14 040	30,09%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	17 206	40 535	42,45%
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>10 209</b>	<b>22 566</b>	<b>45,24%</b>
Bankköltség	8 841	18 000	49,12%
Biztosítás	838	3 640	23,03%
Egyéb máshova nem sorolt	529	926	57,16%
Marketing		500	
<b>Béreköltség</b>	<b>161 453</b>	<b>419 940</b>	<b>38,45%</b>
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	19 016	51 440	36,97%
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	139 437	360 500	38,68%
Megbízások, időszakos munkatársak	3 000	8 000	37,50%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>47 358</b>	<b>65 758</b>	<b>72,02%</b>
Igazgatóság, felügyelő bizottság	10 266	20 820	49,31%
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	7 042	8 400	83,83%
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	27 561	32 438	84,97%
Egyéb személyi juttatások	2 489	4 100	60,70%
<b>Bérráulékok</b>	<b>44 629</b>	<b>115 287</b>	<b>38,71%</b>
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	4 632	12 860	36,02%
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	34 757	90 125	38,57%
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	992	4 219	23,51%
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	4 248	8 083	52,55%
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>11 322</b>	<b>35 000</b>	<b>32,35%</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>7 079</b>	<b>34 000</b>	<b>20,82%</b>
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	4 704	21 500	21,88%
Máshova nem sorolt	2 375	12 500	19,00%
<b>Összesen</b>	<b>318 978</b>	<b>776 174</b>	<b>41,10%</b>
Közszolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész (1,3%)	4 147	5 899	70,30%
<b>Közszolgáltatás szervezeti költsége</b>	<b>314 832</b>	<b>770 275</b>	<b>40,87%</b>