

## UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

### Közszolgáltatási terv 2012

Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. december 15-én hagyta jóvá az Önkormányzat és az UV Zrt. között létrejött Közszolgáltatási szerződést. Az új szerződés életbe lépésével, 2012. január 1-jével hatályát veszítette az idő által már jócskán túlhaladott un. Vagyonkezelési Szerződés. Az új Közszolgáltatási szerződés megalkotásának célja egy korszerűbb, átláthatóbb, tervezhetőbb vagyonkezelési, hasznosítási rendszer létrehozása volt. A korábbi gyakorlattól eltérően (utólagos elszámolás) fontos új elem, hogy az előre megtervezett feladatokhoz kapcsolódó támogatást az év 12 hónapjára az Önkormányzat az éves költségvetési rendeletében határozza meg, s a jóváhagyott támogatást egyenlő részenként bocsátja a Vagyonkezelő rendelkezésére, a közszolgáltatási tervben meghatározott feladatok elvégzéséhez szükséges források kiegészítésére. Tekintettel arra, hogy az UV Zrt. által jóváhagyásra beterjesztett közszolgáltatási terv konkrét elvégzendő tevékenységeket tartalmaz, annak figyelemmel kísérése, illetve ellenőrzése is egyszerűsödik, transzparenssé válik. Az alábbiakban részletesen bemutatjuk Társaságunknak a közszolgáltatási szerződésben meghatározott tevékenységéhez kapcsolódó támogatási igényét a 2012-es évre vonatkoztatva.

#### I. 1. Az ingatlanok kezelésével, üzemeltetésével összefüggő költségek

Az ingatlankezelés magában foglalja a különböző albetétek után a társasházaknak megfizetendő közös költség díját, az üres ingatlanok után megfizetendő közműdíjakat, ezen ingatlanok őrzését, a helyi adó megfizetését. Az ingatlankezelés tekintetében a Társaság igen kiszolgáltatott, tekintettel arra, hogy az albetétek nem koncentráltan helyezkednek el, hanem igen diverzifikáltak. A közel 2570 lakás és a mintegy 1430 nem lakás ingatlan 613 társasházban található. Ez azt jelenti, hogy a társasházak döntő többségében a Társaság kisebbségben van és nehezen tudja befolyásolni a társasházi közgyűlések döntéseit (pl. közös költség, rendkívüli befizetések, felújítások, stb.).

A cégcsoport tagjai:

- 100%-os tulajdonrész 96 db társasházban van
- 50% feletti tulajdonrész 41 db társasházban van
- 50% alatti tulajdonrész 476 db társasházban van

A hagyományos építésű házakra jellemző, hogy az ott lakó tulajdonosok elöregedtek, s jelentős hátralékot halmoznak fel a közüzemeknél, amelynek nem egy esetben a közműszolgáltatás megszüntetése, vagy csökkentése, vagy a tartozás tulajdonosokra történő kiterhelése a vége. Jelen ismereteink szerint csak a DBH által nyilvántartott lejárt határidejű kintlévőség 59 millió forint nagyságrendű az általunk érintett társasházak esetébe. Szintén egy olyan problémaforrás, mely nehezen tervezhetővé teszi a működést. Ettől függetlenül 2012-ben (2011-hez hasonlóan) erőteljes jelenlétet kívánunk biztosítani a társasházak közgyűlésein az Önkormányzat, illetve a Társaság érdekeinek hatékony képviselete érdekében. Az ingatlanok üzemeltetésével összefüggő költségek bemutatását 2012. évre a 2. sz. melléklet tartalmazza. A lakásokkal kapcsolatban felmerülő bevételeket és kiadásokat az 1/1. sz. melléklet, míg ugyanezen tételeket a nem lakás állománnyal és épületüzemeltetéssel kapcsolatban az 1/2 sz. melléklet tartalmazza.

## **I. 2. Az ingatlanok műszaki, karbantartási, felújítási költségei**

Attól függően, hogy milyen funkciójú a bérlemény és milyen építési rendszerű az adott épület, a következő műszaki hibák fordulnak elő a leggyakrabban:

### **A. Paneles szerkezetű épületek:**

#### **A.1 Lakások:**

- A homlokzati nyílászárók leromlott ill. elavult állapotuk miatt egyre többször cserére szorulnak. Sok esetben ezek cseréje a társasház feladata lenne (alapító okiratban rögzített módon közös vagy külön tulajdon), de a gyakorlatban a nyílászáró cseréjének költségét szinte mindig a tulajdonosok állják.
- A fokozott légzárású, műanyag ablakok beépítésére esetén a korábbi természetes szellőzés megszűnik és penészedés kezdődik. A bérlők nem fordítanak a nyílászáró csere után több figyelmet a rendszeres szellőztetésre.
- Az erkélykorlátok acél tartószerkezetének korrodálás miatt egyre több esetben válnak veszélyessé, az üveg is kimozdul, ez balesetveszélyes. A bérlők sok esetben nem végzik el a karbantartást (mázolást). Szintén vitatott a jogi helyzet (alapító okiratban rögzített módon közös vagy külön tulajdon),
- Fűtési rendszer elöregedett, egyre több radiátor lyukad ki és folynak a radiátor szelepek, távfűtés esetében az önkormányzat szabályozása szerint ezek helyreállítása a bérbeadó költségén történik.
- A vizesblokk leáztatja az alatta lévő lakást, elöregedett a csőhálózat és a kád körüli szigetelés.

## A.2 Helyiségek

Ezek a bérlemények jellemzően a földszinten találhatóak.

- Ebből adódik, hogy gyakori a fűtési rendszer hibája, „iszapos” lesz, a helyiség pedig alulfűtött. Ilyenkor a fűtési időszakon kívül a rendszert át kell mosatni, ezután néhány évig megint jól tud működni.
- A homlokzati nyílászárók sok helyen fémből készültek, ezek hőtechnikailag problémát okoznak, ezeken a felületeken nagyon nagy a hőveszteség.
- Funkciótól függően sok esetben elektromos energiabővítésre van szükség, ez költséges.

## B. Hagyományos építési rendszerű épületek:

- A gépészeti alapvezetékek (víz-, csatornahálózat) mostanra teljesen elöregedtek, gyakori az ezekkel kapcsolatos hibabejelentés (csőtörés, dugulás, fagyökér benövés miatti törés)
- Gázvezetékek cseréje részben már megtörtént (ahol az életveszélyes műszaki állapot miatt kizárták az épületet a gázszolgáltatásból), és ebben az évben is szükség lesz gázvezetékcserekre.
- Az elektromos hálózat a társasházi szakaszon érintésvédelmi szempontból többnyire rendben van, de a légkábeleknél sok a hibalehetőség, mert nagyon öregek a vezetékek.
- A kémények sok helyen nagyon rossz állapotban vannak, a FŐKÉTÜSZ folyamatosan tart ellenőrzést. A szakvéleményekben előírja, hogy mely épületek esetében kell a kéményeket felújítani, átépíteni vagy kibélelni. A javítások elvégzéséig a kéményeket használni nem szabad.
- A tűzfalak sok helyen vakolatlanok, vagy a meglévő homlokzatvakolat hullik, és nincs az épületek körül járda. Ezek a hiányosságok nagymértékben hozzájárulnak az épületek állagának további romlásához.
- A tetőszerkezet sok épületben elavult, felújításra ill. szerkezeti megerősítésre szorul, a faanyag helyenként gomba- és rovarfertőzött. A cserépfedés szintén elavult, ilyen épületek esetében – a foltokban történő javítás ellenére – rendszeres a beázás, ezért a fafödém és tetőszerkezet esetében komoly állapotromlás tapasztalható.
- Az ereszaljakat is rendszeresen kell veszélyteleníteni, a nádazott, vakolt felületek meglazulnak, a járdákon közlekedőkre jelentenek veszélyt.
- A csapadékvíz elvezető csatorna (ereszcsatorna) rossz állapota és hiányosságai is nagymértékben hozzájárulnak az épület homlokzatának pusztulásához
- Az ingatlanokat határoló kerítések állagmegőrzését, pótlását mind biztonságtechnikai okokból, mind veszélyelhárítás (kidől) szempontjából folyamatosan szükséges elvégezni.

### B.1 Lakás:

- Gyakori a falak vizesedése, penészesedése. Ennek oka legtöbbször, hogy a falszigetelés elavult vagy nem is volt, továbbá a lakásban nem lehet hatékonyan szellőztetni (kereszthuzatot létrehozni) az épület adottságai miatt. A penészesedésért sok esetben a bérlő a felelős, keveset szellőztet és nem fűti eléggé a lakást, (költségmegtakarítás), valamint pl. kialakít egy fürdőszobát, de annak szellőzését nem építi ki.
- Az elöregedett vízhálózat miatt sok a rejtett szivárgás és a csőtörés, az elöregedett szennyvíz-csatornahálózat miatt sok a dugulás
- A lakáson belüli elektromos hálózat állapota sok esetben nem megfelelő, elavult. Egyre gyakoribb az elektromos hálózat okozta tüzeset.
- A szobákban lévő parkettaburkolatok elkorhadnak pl. ha szakszerűtlen padló rétegrendet készít a bérlő (parkettára szőnyegpadló vagy PVC burkolat fektetése)

### B.2 Helyiségek:

- A helyiségek esetében leggyakoribb hiba a vizesedés, penészesedés illetve az elöregedett elektromos hálózat miatt az áramkimaradás a hiba elhárításáig. Az eredeti fa portálok elkorhadnak.

### B.3 Garázsok:

- Itt egy gyakori műszaki probléma adódik, a nyílászáró rendszeres mázolásának elmaradása miatt azok hamarabb szorulnak cserére, mint ahogy arra rendszeres karbantartás mellett szükséges lenne.

## C. Szolgáltatóházak:

- A legnagyobb probléma a lapos tetők állapota. Mind a vízszigetelés, mind a hőszigetelés teljesen elavult Sok helyen sérült a bevilágító kupola, állandó a beázás, és állandó a bérlők hiba bejelentése. A hőszigetelés a folyamatos ázás miatt vízzel telített, így nem tölti be a funkcióját. Szükséges a teljes vízszigetelés és hőszigetelés cseréje.
- Probléma az engedély nélküli reklámtáblák, klímák kihelyezése, ami többszöri figyelmeztetésünk ellenére is előfordul. A nem szakszerű elhelyezés során a tetőszigetelés megsérülhet, vagy a szélvihar a táblát letépheti, ami balesetveszélyes.
- A távfűtéses rendszer karbantartásának, átmosásának hiánya nem elégséges fűtést okoz.
- Az elöregedett fém homlokzati nyílászárók – amiknek cseréjéről a bérlőknek kellene gondoskodni – nagy hőveszteséget okoz télen.
- Érintésvédelmi és villámvédelmi jegyzőkönyvek nem készültek – nincs információnk az elvégzendő javítási munkákról. Ezt 9 évente kötelező

elvégeztetni.

Az előzőekben ismertetett általános műszaki állapot bemutatása után vettük számításba a 2012-ben elvégzendő feladatokat. A munkák tervezésénél figyelembe vettük azokat a beavatkozásokat, amelyeknél már rövid távon megtakarításokat tudunk elérni. Ilyen pl. a vízórával nem rendelkező albetétek esetében a vízóra felszerelése, hiszen ebben az esetben nem kell horribilis vízátalányt fizetni. Fontos szempont volt a felújítások előre sorolása, mely a rendeltetésszerű használatot gátolja. Ilyen pl. a Munkásotthon utcai szolgáltatóház tetőszigetelése, mely már nem tűr halasztást. 2012-ben terveztünk olyan értéknövelő beruházásokat (elsősorban az értékesítés terhére), melyek növelik a hasznosítás eredményességét. Ilyen pl. a komfortfokozat növelő beruházás a lakások esetében. A 2012-re tervezett felújítási-karbantartási tervet a 3. sz. melléklet tartalmazza.

### **I. 3. Egyéb szolgáltatás az Önkormányzat részére**

Társaságunk egyre bővülő egyéb szolgáltatást végez az Önkormányzatnak a zökkenőmentes működés elősegítése érdekében. Így 2012-től az UV Zrt. végzi a Polgármesteri Hivatal takarítását, illetve folytatja a már korábban is ellátott feladatait, mint a különböző őrzési feladatokat, személybiztosítást, üzemelteti az Önkormányzat gépkocsiparkját, a balatonszepezdi, illetve a parádi üdulöket.

2011-től átvettük a Szent István téri parkoló üzemeltetését és megnyitottuk a Polgármesteri Hivatal ügyfélparkolóját a Petöfi utcában. Továbbra is működtetjük a rendörség által használt közterületi térfigyelö rendszert, valamint a tavaly nyílt ajándékboltot. Ezen túlmenöen a karácsonyi ünnepeket meghittebbé tevö városi dekoráció biztosításának egy részét is Társaságunk végzi.

A fentebb felsorolt tevékenységek tervezett költségeit a 1/2. sz. melléklet mutatja be.

### **I. 4. Szervezeti költségek**

A Társaság 2012. évre előirányzott céljai elérése mellett fent kívánja tartani a költséghatékonyságot, így a megelőző évben a társaság szervezetének racionalizálásával elért költségcsökkenést.

A 2011. évhez képest további költségcsökkenésre már csak szük körben számíthatunk (Takarnet lekérdezések, mobil telefonszolgáltatás). Az idei

prognózisok szerint legalább az inflációnak megfelelő, de inkább azt meghaladó emelkedések várhatóak. Számolnunk kellett az adójogszabályok változásaiból fakadó többletterhekkel is.

A tárgyévre kitűzött egyes céljaink eléréséhez viszont további forrásokat kell bevonnunk.

Alapvető célok egyikeként tűztük ki a követeléskezelői tevékenység bevezetését. A Társaság kintlévőségeinek kezelésében a számlák fizetési határideje és a jogi tevékenység megkezdése között eltelt időtartam alatt ezidáig a társaság érdemi követeléskezelési tevékenységet nem végzett. A követeléskezelésre Társaságunk létszámfejlesztést irányzott elő a tárgyév vonatkozásában.

A Társaság életében eddig nem alkalmazott tevékenységet alapvetően az ügyfelek érdekében kívánjuk végezni, mely előnyt jelent természetesen a bérbeadó számára is. Aktívan, és a fizetési határidőhöz képest minél közelebbi időpontban gyors reagálással kell felhívni az ügyfeleket a fizetési kötelezettségeik teljesítésére. Ebben az esetben az előny ott jelentkezik, hogy ebben az időpontban a tartozás, annak mértéke folytán még mindkét szerződő fél számára könnyen kezelhető. Adott esetben több havi, vagy éves felgyülemlett tartozás rendezésére már igen csekély az esély, s már minden – a bérbeadó részéről jelentős többlet költséget jelentő – megoldási lehetőség fájó.

Jelentős kockázati tényezőt jelent a Társaság eredményes működése szempontjából az elmúlt években tapasztalt tendencia, hogy mind a fizetési képesség, mind a fizetési morál is romlik.

Alapvető követeléskezelői feladat lesz, hogy kiszűrésre kerüljenek azok az első csoportba sorolható bérlők, akik valóban fizetési nehézséggel küzdenek, s számukra minden lehetséges tájékoztatást meg kell adni a tartozás rendezésének, esetlegesen támogatások, kedvezmények igénybevételeinek lehetőségeiről. A második csoportba tartozók esetében el kell érni, hogy növekedjen a fizetési hajlandóságuk, s határidőben teljesítsék fizetési kötelezettségeiket. A vázolt tevékenység bevezetésének létjogosultságát igazolja az is, hogy a közszolgáltatási tervben a bevételi oldalon a kiszámlázott díjakkal kell számolni, így célként jelentkezik a költség oldalon jelentkező „kiszámlázott, de be nem fizetett díjak” várható összegének redukálása, közelítve ezáltal a kiszámlázott díjak és a ténylegesen befolyt bevételek összegeit.

Nemcsak a követeléskezeléshez, hanem a társaság minden más tevékenységéhez (főként az ingatlan kezelés, üzemeltetés, hasznosítás) megfelelő informatikai

támogatottságot kell biztosítani. A társaság célja, hogy a megkezdett informatikai fejlesztések az idei évben befejeződjenek. A bérlőtájékoztató fejlesztése, információátadás gyorsítása (SMS, email, személyes kontaktusfelvétel), az ehhez szükséges hardver-, szoftverfejlesztések elvégzése, adatbázisok aktualizálása kiemelt informatikai feladat. Ezen feladatok teljesítése pusztán önerőből nem lehetséges, így külső források bevonását igénylik.

A szervezeti költségek tekintetében még ki kell emelni, hogy a 2011 évben megkezdett egyéb tevékenységeit plusz státuszok igénybevétele nélkül, a meglévő állománnyal el tudja végezni. E tekintetben az idei évre sem számolunk határozatlan időre történő létszámfejlesztéssel.

Társaságunknál költségnövekedést eredményez 2012. évre a bérkompenzáció, melyet minden érintett munkavállalónál végrehajtunk. A szervezeti költségek között kerülnek kimutatásra a szervezetet terhelő egyéb ráfordítások és pénzügyi műveletek ráfordításai (pl. a társaságot terhelő iparüzési adó, innovációs járulék, le nem vonható áfa, és a társaság székhelyének építményadója, stb.). Az UV Zrt. szervezeti költségeinek meghatározására a Társaság igazgatósága által 2011. december 7-én elfogadott 2012. évi üzleti terv, valamint a közszolgáltatási szerződés alapján a fentiekben vázoltan az értékcsökkenést és a személyi jellegű ráfordításokat érintő forrásigény figyelembe vételével került sor.

## **II. Bevételek**

A Társaság bevételeinek döntő hányada az ingatlanok bérbeadásából származik. A lakások esetében a várható lakbérbevétel illetve különszolgáltatási díjat a Képviselő-testület 40/2011. (XII.19.) sz. rendelete alapján terveztük, figyelembe véve a 2011-es bevételek alakulását.

A nem lakások esetében már nehezebb volt a tervezés, hiszen ez a tevékenység nagy mértékben függ a gazdaság általános helyzetének alakulásától, ezért nagy hangsúlyt kell fektetnünk a hasznosítás során a proaktív tevékenységre. Rontja az üzleti pozíciónkat, hogy az elmúlt években számos magánberuházás került aktiválásra, mely erős konkurenciát jelent a bérbeadás területén. Ennek megfelelően még aktívabban és rugalmasabban kell kiszolgáltatnunk a Társaságtól helyiséget bérelni kívánó ügyfeleinket.

Bízunk benne, hogy 2011-hez hasonlóan 2012-ben teljesíteni tudjuk a tervezett árbevételünket, melyet a közszolgáltatási szerződés is szigorúan megkövetel a Társaságunktól.

A 2012-re tervezett árbevétel a következő:

- Lakások: 624 313 eFt
- Nem lakások: 871 851 eFt
- Egyéb szolgáltatás Önkormányzat részére: 3 163 eFt
- Díjak, illetékek: 8 678 eFt
- DHK, FŐTÁV: 3 700 eFt
- Ingatlanértékesítés kamat: 7 500 eFt

A tervezett árbevétel összesen: 1 519 205 E Ft. Az árbevételek részletezését az 1. számú melléklet megfelelő részei tartalmazzák.

### **III. Összegzés**

Az előbbieken igyekeztünk átfogó képet adni a Társaság vagyonkezeléssel összefüggő tevékenységéről. A különböző táblázatokban részletes tájékoztatást adtunk a tevékenység forrásszükségletéről és a vagyonkezelői tevékenységből elérhető árbevétel mértékéről. Mindent egybevetve 2012-ben a közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok maradéktalan elvégzéséhez a Társaságnak a lakásokkal kapcsolatos finanszírozásra kompenzáció címén a saját árbevételén felül 331 819 eFt-ra van szüksége.

A közszolgáltatási szerződés alapján a Vagyonkezelő tevékenységével kapcsolatban 50 millió forint éves keretre rendelkezik felelősségbiztosítással, melynek káronkénti maximuma 10 millió forint. Tekintettel arra, hogy a Társasággal szemben eddig ilyen jellegű károkozás miatt igény nem merült fel, a biztosítási összeg megfelelő. A közszolgáltatási szerződés előírja az ügyfél elégedettség mérését. A Vagyonkezelő 2012. harmadik negyedévének elejére tervezi a 2012-es évre vonatkozó ez irányú adatgyűjtést, annak érdekében, hogy a 2013-as év tervezésénél – melynek határideje a szerződés alapján 2012. november 30. – az eredményeket figyelembe tudjuk venni.

Az év folyamán a bevételek és kiadások alakulását folyamatosan figyelemmel kísérjük. A kompenzációt esetlegesen érintő negatív fejlemények, mint a bevételek elmaradása, vagy a tervezett költségek növekedése a Vagyonkezelő kockázata. Ha ezen tételek negatív irányba változnak, nemcsak az ebből fakadó eredménykiesésből eredő problémákat kell megoldanunk, hanem a szerződés szerint az önkormányzat részére fizetendő kötbér igényt is ki kell elégíteni.

A közszolgáltatási terv az ésszerű nyereség műszaki feladatokba történő éven belüli felhasználásával számol, így téve lehetővé a szükséges műszaki feladatok mielőbbi



elvégzését. Ez alapján a Vagyonkezelőnél az év végén nyereség nem realizálódik.

A közszolgáltatási szerződés és a 2012-es közszolgáltatási terv lehetővé teszi az Vagyonkezelő feladatainak átlátható és racionális tervezését valamint ellenőrzését. Mindezek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a közszolgáltatási tervet a beterjesztett formában elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2012. február 15.

dr. Telek Zoltán  
elnök