



ELŐTERJESZTÉS

a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Tárgy: Javaslat az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervének jóváhagyásáról

Előterjesztő: dr. Trippon Norbert alpolgármester

Előterjesztést készítette: Simondán Bence referens

Előterjesztés egyeztetve: Hock Zoltán, UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
vezérigazgató

Jogi szempontból ellenőrizte: Gácsi Anett Erzsébet jogi előadó

Törvényességi szempontból

ellenőrizte: dr. Dallos Andrea jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109 § (2) bekezdése alapján a gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdésének c) pontja alapján a gazdasági társaságok tekintetében az éves közszolgáltatási és üzleti terv, és az annak végrehajtásáról szóló beszámoló jóváhagyásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Társaság vagy UV Zrt.) ennek megfelelően elkészítette a 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervét, melyet a Társaság Igazgatótanácsa és Felügyelő Bizottsága elfogadott, az erről szóló határozatok becsatolásra kerültek. Az UV Zrt. közszolgáltatási és üzleti terve meghatározza közfeladataikat, illetve az ahhoz kapcsolódó tárgyévben végzendő tevékenységeiket és azok finanszírozását.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról

szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelete alapján a tulajdonosi jogokat a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság gyakorolja.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására elfogadására.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának határozata az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervének jóváhagyásáról

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy tulajdonosi jogkörében eljárva az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervét, az abban szereplő feladatokat és célokat, valamint a tervezett gazdálkodási adatokat jóváhagyja.

Felelős: Polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 30 nap

Budapest, 2022. április 19.


dr. Trippon Norbert

Melléklet:

1. **sz. melléklet:** az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi közszolgáltatási és üzleti terve
2. **sz. melléklet:** az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 3/B/2022. (II.01.) számú Igazgatósági határozata
3. **sz. melléklet:** az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 1/2022. (II.02.) számú Felügyelő Bizottsági határozata

Az UV Zrt. 2022. évi közszolgáltatási és üzleti terve

Bevezetés

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2004. (X.07.) számú, „A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól”, a 39/2011. (XII. 19.) számú, „Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről”, a 40/2011. (XII. 19.) számú, „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről”, továbbá a 48/2012. (XI. 30.) „Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról szóló és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról” szóló rendeletei és a „Közszolgáltatási szerződés” szabályozzák a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: UV Zrt. v. Társaság) ingatlan hasznosítási feladatait. Az adott évre vetítetten pedig az éves közszolgáltatási és üzleti terv tartalmazza a hasznosítási feladatok éves feladatait és azok ellátása kapcsán felmerülő kompenzációs igényünket.

Az UV Zrt. az ingatlanvagyon kezelése során a tulajdonos által meghatározott hosszú-, közép- illetve rövidtávú, gazdasági, üzleti, szociális célok mentén jár el.

A 2022. évi működést továbbra is jelentősen befolyásolják a pandémia kapcsán hozott központi kormányzati intézkedések kihatásai. A 603/2020. (XII. 18.) sz. és a 609/2020. (XII.18.) sz. Kormányrendeletekkel bevezetett gazdaságvédelmi intézkedések a megelőző üzleti évben nem tették lehetővé a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2020. (X.30.) sz. rendeletének a költségalapú lakásokat érintő lakbér módosításának alkalmazását. Társaságunkat még hátrányosabban érintették a 2021. évi XCIX. törvény bérleti szerződésekre vonatkozó átmeneti szabályai – felülírva a korábbi rendeleti szabályozásokat –, amelyek már 2022. december 31-ig, azaz a vészhelyzet végdátumától függetlenül zárják ki a bérleti díj emeléseket, továbbá a bérlő egyoldalú nyilatkozata alapján meghosszabbítottak tekintendők a bérleti szerződések. Mivel e rendelkezések alapján kizárólag új szerződések megkötése esetén van lehetősége a társaságunknak valós piaci bérleti díjat megállapítani, a korábbi szerződések valorizációjának elmaradásával legalább 220 millió Ft-os bevétel kiesést kell elkönyvelnünk, amely összeg egyebekben kompenzációs igényünket csökkentené.

Míg az infláció hatása, valamint a közüzemi díjak drasztikus emelése révén a kiadások folyamatos és jelentős növekedésének vagyunk az elszenvedői, ezek ellentételezése a bevételek ésszerű emelésével az előzőekben részletezettek miatt nem lehetséges.

A minimálbér jelentős mértékű emelésével már nem odázható el a munkavállalók béremelése, amelyre viszont nem nyújt elegendő fedezetet a járuléksökkentés mértéke.

Összességében nagyon kevés mozgástér áll rendelkezésünkre a kiadások csökkentése terén, így ismételten a műszaki kiadások, fejlesztések hátra sorolásával kellett terveznünk a 2022. évi esztendőt annak ellenére, hogy az elmaradó felújítások következtében az ingatlan állomány minősége romlik. A 2021. évi nyomott kompenzáció igényt a felvázoltak miatt nem tudjuk tartani, annak mértéke a csatolt táblázatok alapján kevéssel ugyan, de meghaladja a 2020. évi kompenzáció igényünket, azzal az eltéréssel sajnos, hogy a kiadásoknál a hangsúly a fejlesztésektől a működési kiadások felé tolódott el.

Ahhoz, hogy ezen a kompenzációs szinten el tudjuk látni éves közszolgáltatási feladatainkat, mintegy 80 millió Ft-os ingatlan értékesítést terveztünk be.

Kiemelt rövid távú stratégiai célunk ismételten az alapvető működési feltétek biztosítása, a társaság likviditásának fenntartása.

A terv mellékletét képező táblázatok számszaki adatainak egyeztetésére sor került a tulajdonos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat). Tárgyévre vonatkozóan is vállalta társaságunk, hogy az újpesti piac és rendezvényközpont beruházás 2022. évi adósságszolgálatának 50 %-át saját forrásból teljesíti, amivel további 140 millió Ft-tal járul hozzá Újpest költségvetéséhez.

Az Önkormányzat idei pénzügyi helyzetét figyelembe véve célunk az, hogy 2022. évben se kerüljön sor alul kompenzációra, azaz arra, hogy a kompenzáció kiegészítésére legyen szükség.

A csatolt táblázatokban részletezve bemutatott 2022. évi tervszámokból látható, hogy a kimutatott kompenzáció igényünk nem fedezi az üzemeltetési ágazat veszteségeit. Az utóbbi portfólióink közül több létesítmény bevétel nem termel, vagy a felmerülő költségeknél kevesebb bevétel realizálható. Az üzemeltetési ágazatban közel 650 millió Ft-os olyan közvetlen költség jelentkezik, amely bevétellel nem fedezett, míg teljes kompenzáció igénye a közvetett költségek figyelembevételével együtt meghaladja a 950 millió Ft-ot, így a megelőző évhez képest megemelt kompenzációs keretösszeggel is reális igényt fogalmaztunk meg.

1. Stratégiai céljaink

1.1. Hosszú- és középtávú céljaink

Az UV Zrt. stabil, gazdaságos működtetése a 21. századnak megfelelő szervezeti felépítés keretében, Újpest gazdasági érdekeinek megfelelően.

- Az ingatlanállomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése, minőségi javítása (koncentráció, portfólió tisztítása).
- Üres ingatlanok számának lecsökkentése, csatolásos felújítással vagy funkcióváltással, átalakítással, szétválasztással egybekötött teljes-körű felújítás utáni hasznosítással.
- Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése stb.).
- Társasházak teljes körű felújításának megvalósítása, közös költségek optimalizálása, felújítási alapképzések.

1.2. Rövid távú céljaink

- A pandémia további hullámainak kezelése, működőképesség fenntartása, likviditási helyzet fenntartása.
- Megfelelően szakképzett humán erőforrás folyamatos biztosítása, a szakképzett munkaerő megtartása.
- A vásárcsarnok és kulturális rendezvényközpont (a továbbiakban: piac és kulturális rendezvényközpont) betonozási javítási munkálatainak zökkenőmentes lebonyolítása.
- Hosszabb távon hasznosíthatatlan, illetve az évek óta veszteségesen hasznosított

ingatlanok értékesítési (portfoliótisztítás) ütemének lezárása. Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfolióba tartozó ingatlanok tekintetében.

- A megvalósult informatikai fejlesztésekre épülően további projektek lebonyolítása.
- A 2021-ben megkezdett szabályzat aktualizálások lezárásaként a követelésbehajtási szabályzat aktualizálása.

2. Erőforrásaink ismertetése

2.1. Humán erőforrás

Az UV Zrt.-nél 2021 januárjában a passzív állományban lévőket nem számítva 95 fő dolgozott, míg ez a szám 2022 januárjában 86 főre csökkent, 13 fő nyugdíjasként látja el munkáját.

Iskolai végzettség alapján a munkavállalók megoszlása:

diplomás:	32%
szakképzett (felső vagy középfokú, érettségi):	52%
szakképesített (érettségi nélküli):	16%

2021. évben közel 10 %-os létszámcsökkentés történt. Egyes szakterületeken új munkavállaló felvétele nélkül, belső átszervezéssel, a feladatok optimalizálásával oldottuk meg a helyzetet. A munkaerő átcsoportosításával egy fő vállalkozó közreműködését is kiváltottuk a keramitos parkoló őrzésénél leányvállalatunknál.

2.2. Ingtatlanállomány

A bázis évhez képest a portfólió összetételében, mennyiségében számottevő változás nem történt, ám a hasznosítás terén a rendeleti kormányzással bevezetett intézkedések jelentősen korlátozzák eredeti hasznosítási elképzeléseink megvalósítását, amennyiben a veszélyhelyzeti jogalkotás a második félév gazdálkodására is kihatással lesz, szükség lehet akár az éves terv felülvizsgálatára.

2.3. Pénzügyi erőforrásaink

Társaságunk 2022. évi tervének megvalósításához szükséges pénzügyi erőforrások a havi bevételek beáramlása mellett a kompenzáció biztosításával rendelkezésre fognak állni, az UV Zrt. pénzügyi helyzete várhatóan stabil lesz. A pandémia eddigi hullámai során sem volt fennakadás a bevételek beszedésében, a követeléskezelési és a behajtási tevékenységgel megfelelően kezelhetőek a nem fizető bérlők.

Az UV Zrt. Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződése alapján támogatási program keretében végleges jelleggel kapja meg a terv táblázatban jelölt vissza nem térítendő kompenzációt tevékenysége fenntartására, havonta 1/12- ed arányban.

A tervben szerepeltetjük a 5 %-os tartalék keretet, azonban ennek felhasználása nem automatikus, kizárólag tulajdonosi megrendelés mellett, külön elszámolással történhet meg.

A likviditás tervezésnek továbbra is egyik jelentős eleme a piac és kulturális rendezvényközpont beruházásának megvalósítása céljából igényelt 2,5 milliárd Ft-os banki kölcsön adósságszolgálat. A kölcsönt terhelő mintegy évi 25 millió Ft-os

kamatköltségét tartalmazza az éves tervünk. Az adósságszolgálat töketörlesztésének éves ca. 280 millió Ft-os összegére szükséges az anyagi fedezet biztosítása a terven felül az Önkormányzat tulajdonos pénzeszköz átadásával az UV Zrt. likviditási helyzetének fenntartása érdekében. Tulajdonosi egyeztetés során jeleztük vállalásunkat, miszerint 2022-ben is a társaság e kötelezettség 50 %-át saját forrásból rendezni.

3. Hasznosítási feladatok, tervezett bevételek

2021. III. negyedévében a lakáspiac gyors fellendülésnek indult. A gazdaság újraindítását követően a kormány megkezdte a munkaerőpiac helyreállítását, a foglalkoztatottság a nyári hónapokban maximumon volt, munkavállalót sem lehetett találni a megüresedett pozícióinkra, ezzel egyidőben a lakosság reáljövedelme is növekedésnek indult. 2021 első hónapjaitól megjelenő új otthoneremtési támogatások nagyban befolyásolták a lakáscélú kereslet növekedését. A nagy gazdasági újraindítások folyamata során kialakult összetett problémák Magyarországon az alapanyag árak jelentős emelkedéséhez és hiányához vezettek, és ez a tendencia jelentősen növelte a felújítási költségeinket egy-egy ingatlan esetében. Az építőipari költségeink számottevően nőttek az alacsony kapacitás- és a humán erőforrás hiány miatt.

A kereskedelmi ingatlanpiac húzó ágazatainak teljesítménye nőtt, de a növekedés hatása még mindig nem éri el a korábbi időszakokban tapasztalt mértéket, ez lehet még a pandémia elsődleges hatása, ami a turisztikai szegmenseket érinti, illetve az online kereskedelem térnyerése és a sokat emlegetett „home office” munkavégzés elterjedése. A jövőre nézve, a gazdaság várható növekedése mellett, ne felejtjük el, hogy a járvány még nem tűnt el, és jelen pillanatban negatív hatásként tekinthetjük az ötödik hullám érkezését. 2021-ben sokat beszéltünk róla, hogy a járvány miatt felgyorsult az online kereskedelem fellendülése - amely a járvány nélkül is egy fejlődő ágazat volt – és ez sokat ront helyi szinten az üzleteink bérbeadási lehetőségein; ennek igazából jelenleg még nem érezzük a kézzelfogható hatását, de hosszú távon meghatározó tényezőként tekintünk majd rá.

Budapesten több mint egyharmaddal csökkent az albérletek kínálata a 2021-es év alatt. A koronavírus járvány megjelenése miatt 2020-ban jelentősen megnőtt a hosszabb távra kiadó lakások kínálata Budapesten, az őszi tetőzés óta azonban a hirdetések számának gyors csökkenése figyelhető meg az ingatlan.com adatai alapján. A fővárosban majdnem felével csökkent az albérletek kínálata egy év alatt.

Minden elérhető ingatlanpiaci előrejelzés szerint a 2022-es évben, a tavalyi évet is jelentősen meghaladó iramban drágulhat majd a fővárosi albérletpiac.

A kormány bejelentett bérrendezési intézkedései hatására továbbá várhatóan minden szegmensben nőni fognak a keresetek, az alapkamatot szintén emelik a várható inflációs előrejelzések hatására, így a 2021-es évhez hasonló mértékű vagy azt meghaladó bérleti díj emelkedés prognosztizálható az idei évben is.

3.1. Lakások bérbeadása

Fentiek miatt fájó és bosszantó az a tény, hogy míg az egész ágazat fejlődik és növekedést könyvelhet el, és várhatóan ez a növekedés még nagyobb lesz 2022-ben,

addig Magyarország Kormánya lehetetlen helyzetbe hozza az olyan Önkormányzati gazdasági társaságokat, mint az UV Zrt., és ahogy a bevezetőben kitértünk rá, a Budapest Főváros IV. kerület Úlpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2020. (X.30.) sz. rendeletében megállapított új bérleti díjakat nem tudjuk bevezetni 2022. év folyamán a költségalapon bérbeadott lakások esetében. Ez olyan mértékű érvágás a szinte duplázódó energiaköltségekkel megfűszerezve, hogy többszáz millió forintos lyukat üt a költségvetésünkön. Ezt a rést nem tudjuk kompenzálni a piaci szegmensben sem a bérleti díjak növelésével, hiszen ehhez mérten nagyon kevés új bérleti szerződést kötünk. Új szerződések esetén lehet magasabb díjakat meghatározni, ami megfelel a jelenlegi piaci trendeknek, és még mindig vonzó lehet a potenciális bérlőknek.

A jelenlegi kedvezőtlen jogszabályi környezet miatt fennálló – reményeink szerint csak átmeneti – bevétel kiesést rövid távon ingatlan értékesítéssel lehetséges ellensúlyozni, amely azonban csak részben felel meg a portfólió tisztítás körében meghatározott korábbi hosszú- és közép távú elképzeléseinknek.

3.2. Nemlakások bérbeadása

A kiskereskedelmi forgalom a válság előttinél alacsonyabb szinten stabilizálódott. A folyamat mögött vélhetően az újabb járványhullámokkal kapcsolatos bizonytalanság azonosítható. A KSH adatai alapján, az internetes értékesítési csatornák részaránya a kiskereskedelmi forgalmat tekintve: 2019-ben 6,2 %, 2020-ban 8,6 %, 2021 közepéig pedig 9,3 %-kal nőtt Magyarországon. Ennek ellenére a járványkezelés már szerencsésebben alakult 2021-ben az egy évvel korábbihoz képest, nem kellett bezárni a vendéglátó helyiségeknek és a szolgáltatóknak sem, ezzel tervezünk 2022-ben is, így itt néhány százalékos növekedéssel tudunk egy optimista tervezést végrehajtani.

Az Újpesten jellemző kiskereskedelmi egységek többségéről elmondható, hogy jelentősen kitétek a járványnak, de bízunk abban, hogy a tavalyi járványkezelési gyakorlatnak megfelelően idén sem kell majd méltányossági eljárások keretében adott bevételkieséssel kalkulálnia társaságunknak. 2022-ben egyik ingatlan típusnál sem számolunk bérleti díj csökkenéssel, a bérleti díjak várhatóan stabilak maradnak, ez azonban a növekedési célokra nem gyakorol kedvező hatást.

Összességében azonban azt tapasztaljuk, hogy az online kiskereskedelem a járványhullámok alatt is folyamatosan bővült, ezzel szemben az offline kiskereskedelem csökkenő tendenciát mutat.

4. A költségterv részletes ismertetése és indokolása

Feladatkörünkbe tartozik a tulajdonosi jogok gyakorlása a tulajdonformától függetlenül, a tulajdonosi érdekek hatékony képviselete a társasházakban, illetve a közműszolgáltatók, hatóságok és más partnerekkel szemben. A tulajdonosi jogok gyakorlása során más specifikációt igényel a lakás, illetve üzlethelyiség jellegű ingatlanok kezelése, mint az egyéb más jellegű ingatlanok, mint pl. egészségügyi intézmények, sport-, illetve rekreációs, valamint egyéb létesítmények üzemeltetése.

4.1. Műszaki feladatok

2021. évi tapasztalatunk, hogy a kivitelezési munkákat a vírushelyzetből adódó félelem, esetleg a betegség kevésbé akadályozza, mint a 2020-as évben, de a probléma még nem szűnt meg teljesen, így a kivitelezési idők még mindig hosszabbak, ritkább esetben ellehetetlenítik a műszaki beavatkozásokat.

A 100%-ban tulajdonban álló ingatlanok esetében 2022-re is az azonnali beavatkozást igénylő feladatokkal számolunk, amelyek jellemzően: csőtörés-elhárítás, esetlegesen csővezeték részleges cseréje, dugulás-elhárítás és az abból adódó részleges csatornacserék, áram-, illetve gázvezetékeken jelentkező hibák kijavítása, tető beázások megszüntetése, feltörés utáni lezárások, zárcserék, zöldfelületek karbantartása, kaszálása, lomok elszállítása, vízórák hitelességének lejárása esetén azok cseréje és plombáltatása.

A tervezett felújítások elmaradása az ingatlanok rövid távú jövőbeni hasznosítását lehetetlenítené el.

Várhatóan 2022-ben jellemző feladataink lesznek szintén a volt bérlők elektromos tartozásainak rendezésével összefüggő műszaki problémák kezelése, ügyintézése; az előregedett, korszerűtlen fűtési rendszerek folyamatos karbantartása, illetve cseréje.

Ezen felül a 2022-es évben fontosnak látjuk a 100%-os tulajdonú épületeinkben a társasházi közös csatornahálózatok, vízhálózatok, szükség esetén az elektromos fővezetékek tervezett cseréjét, felújítását, amely mintegy 60 lakás albetétet és több mint száz fő bent lakó bérlőt érint. Hosszú távú tervünk, hogy minden ingatlanban cserére kerüljenek az előregedett vízvezetékek és csatornahálózatok, melyek nagy károkat tudnak tenni az épületeinkben meghibásodás esetén. Sajnos hálózatokról nem állnak rendelkezésünkre tervek, így esetenként az eddig elvégzett munkákra támaszkodva csak becsülni tudjuk a bekerülési költségeket, tételes elszámolással tudjuk a kivitelezéseket átvenni, és tapasztalataink szerint szükséges tartalékkerettel számolni a váratlan helyzetek miatt. A takart hálózatokon rengeteg szabálytalansággal, szokatlan megoldásokkal találkozunk feltáráskor, amelyek helyreállítása szintén költségnövelő tényező a tervezés során.

Az előregedett ingatlanaink folyamatos tetőfelújításai is terveztünk, amelynél kiemelkedő és halaszthatatlan feladatunk a veszélyes hulladéknak minősülő, környezetszennyező hullám- és síkpala tetők teljes cseréje. A nem palával fedett, azonban rossz állapotú tetők felújítása sem halasztható. A régi épületeknél korszerűtlen, fából készült borított, vagy csapos gerendafödémmel találkozhatunk, ami az anyagából adódóan nem szereti a nedvességet, hajlamos korhadásra, és kártevők is könnyebben támadják meg a nedves fafelületeket.

Homlokzatfelújítási munkákat a kisebb, de központi területen elhelyezkedő épületeink esetében szükségesnek látjuk műszaki okokból is, de esztétikai okok is indokolják ezen épületek megjelenésének egységesítését.

Az üres (bérbeadással nem hasznosított) ingatlanok esetén a szükséges felújítások átmenetileg halaszthatóak, azonban ez az adott ingatlanok folyamatos állagromlását jelenti, ezért csak rövid távú megoldás lehet.

Hosszabb távú tervünk az üres ingatlanok számának lecsökkentése, csatolásos felújítással, vagy funkcióváltással, átalakítással, szétválasztással egybekötött teljes-

körü felújítás utáni hasznosítással. Célunk, hogy a leromlott állapotban lévő ingatlanokból ne maradjon egy sem. Újra a korunknak megfelelő állapotú, hasznosítható tulajdonná váljanak, akár lakásról vagy üzlethelyiségről van szó. Az ilyen jellegű feladatokhoz nagyobb költségkeretet kell biztosítani. Amennyiben továbbra is szeretnénk a nagymértékben tönkrement lakásokból jelentősebb mennyiségűt lakható, rendeltetészerű állapotba hozni, ami teljes felújítást jelent mind elektromos, mind gépészeti (víz, csatorna, gáz, fűtésrendszer) és mindennemű építőmesteri munkákkal, akkor a várható költségeink felett szükséges tervezni, mivel az építőipari kiviteli költségek is jelentősen emelkedtek, emiatt sokszor a becsült költségeinkből sem lehet a tervezett beruházásokat lefolytatni.

Nagyobb bontást nem tervezünk, de a romló állapotú, használaton kívüli tárolók helyenként bontásra fognak a közeljövőben szorulni.

Hosszú távon az ingatlanjaink teljeskörű energetikai felújítása lenne a cél, amely a nyílászárók teljes cseréjével, fűtési rendszerek korszerűsítésével és megfelelő szigetelés kialakításával valósulhatna meg.

4.2. Társasházkezelési feladatok

2021-es évben a hasznosítási szempontból legjövedelmezőbb társasházak esetében a társasházkezelőkkel egyéni egyeztetéseket folytattunk, amely több mint 30 társasházi egyeztetést jelentett. Ennek következményeként a 2022-es évre vonatkozó tervünkhöz pontosabb adatokat kaptunk a 2022-es évre várható közös költségekre vonatkozóan. Ezt követően megállapítható volt, hogy a legfontosabb társasházak esetében a közös költségek megközelítőleg 7,5 %-kal fognak nőni, ezért a tervezésnél így kalkuláltunk, azaz a társasházkezelők előzetes információi alapján terveztük a várható közös költségeket, amelyek az általánosan növekedő személyi és közüzemi költségekkel összhangban szintén növekedést mutatnak.

A társasházkezelőkkel való szorosabb szakmai kapcsolattartási törekvésünk hatására felgyorsult az információ áramlás, az ügyintézés gyorsabbá és hatékonyabbá váltak.

A jelenlegi kiszámíthatatlan kamatkörnyezetben a társasházi felújítások érdekében felvett hitelek kamatkockázata megítélésünk szerint magas, ezért inkább a társaságra eső felújítási költség-részek egy összegben történő megfizetését preferáljuk a hosszú távú törlesztésekkel szemben. Jelenlegi ismereteink szerint a vegyes társasházaknál az ebből fakadó kötelezettségeink 9,8 millió Ft-ot tesznek ki.

Idén is szeretnénk tovább folytatni a 100 %-ban tulajdonunkban álló társasházi bérlők szemléletformálását, amelynek célja, hogy a társasházak közös udvarait, kertjeit a bérlők közösen gondozzák. 2021-es évben indítottuk e társasházakban az ún. „Zöld udvar” programot, amelynek hatására megújultak és növekedtek a társasházi zöldfelületek. A program sikeres és népszerű volt, ezért 2022-es évben folytatni szeretnénk. Alapvető célunk a zöldfelületek karbantartására fordított költségeink csökkentése rendezett udvarok kialakítása és fenntartása mellett.

A 100 %-ban tulajdonban álló társasházak esetében a tervezett karbantartásokat jelenértéken számoltuk, ahol már prognosztizálhatóak a szükséges munkálatok. A többi költség esetében – főleg a közvetített szolgáltatásoknál – a biztosítási díjak emelkedése realizálható, valamint a közüzemi díjak emelkedése.

A várhatóan valamilyen ok miatt hosszabb távon üresen maradó albetétek esetében a tervezés során a közös költséggel és a közüzemi alapidjakkal számoltunk.

Az építmény és telekadók tervezéséhez az önkormányzati adóhatóságtól kértünk be nyilvántartási adatokat, amelyek alapján kerültek az adóértékek a tervbe, nem számolva az adók emelkedésével. Mivel a nyilvántartások összehangolása megtörtént, így az előző évekhez képest új fizetési kötelezettség felmerülése nem várható és ez a tétel is pontos összeggel kalkulálhatóvá vált.

4.3. Egészségügyi intézmények

4.3.1. Szakorvosi rendelőintézet

A tetőn található napkollektoros rendszer teljes karbantartása és az egyik inverter cseréje szükséges. 2022-ben lejár, ezért az egész épület teljes érintésvédelmi és villámvédelmi időszakos felülvizsgálata kötelező lesz áprilisban. A kazánházban 2021-ben megtörtént a teljes kazáncsere, 2022-ben ennek folytatásaként követően szükséges a szekunder kör részleges felújítása is.

A Rendelőintézetben az Újpesti Nonprofit Egészségügyi Kft. és az Önkormányzat megvalósításában az EBP program keretében történik a VII. emelet átépítése, ahol új mozgásszervi és kardiológiai rehabilitációs részleg kerül kialakításra. Szintén az EBP pályázat keretein belül a VII. emeleti munkálatok befejezését követően előre láthatóan a III. emeleti Tüdőgyógyászaton és az első emeleten is részleges felújítások lesznek 2022-ben.

4.3.2. Háziiorvosi rendelők és védőnői szolgálat

A rendelőkben általánosan szükséges a betegvárók tisztasági festése. Ezek a rövidtávú tervek között szerepelnek. Középtávon szükséges lesz a rendelők általános tisztasági festése. A Covid-helyzet miatt igyekeztük a karbantartási és felújítási munkák miatt csak a legszükségesebbeket elvégezni, így több helyen szükségessé vált egy-egy nyílászárócseré, illetve egy-egy kamera, elötető vagy napvédő felszerelése. Ezeket a munkákat 2022-ben célszerű lenne elvégezni.

2021. elején megkötött szerződések alapján a közüzemi szolgáltatások rezsióradíját, illetve az egységes karbantartási költséget minden hónapban kiszámlázzuk a háziiorvosi praxisoknak. Az előző évről vonatkozó minden számla beérkezését követően 2022 februárjában minden praxissal kapcsolatban elszámolást készítünk és a valódi fogyasztások figyelembevételével megállapítjuk a következő időszak általánydíját.

4.4. Sportlétesítmények

4.4.1. Csónakház

A karbantartási munka elsődlegesen a kertészeti feladatokat jelenti. Ugyanakkor szükséges a kiszáradt faelemek védőmázolása. A vizes blokkban 2 db elektromos vízmelegítő cseréje vált szükségessé.

4.4.2. Halassy Olivér Városi Uszoda

A Halassy Olivér Városi Uszoda karbantartási költségei várhatóan meghaladják a 2021-es szintet. 2021-ban nem volt teljes leállítás, így a halasztható karbantartások 2022-ben kerülnek megvalósításra. A közműköltségek tervezése a 2019-es fogyasztási számok alapján történt, mivel 2020-ban, illetve 2021-ben a járvány miatt kb. 5 hónapon át csak délelőtt a sportolóknak (UTE) tartottunk zártkörűen nyitva, de valószínűleg 2022-ben már nem ez várható. Az egyedi eszközök beszerzési árai az euro árfolyam miatt jelentősen emelkedtek. Az éves leállási munkák mellett a szauna nagyobb karbantartása, a medenceterület és a vizes helyiségek fugázása, valamint a zöldfelület rendezése, karbantartása is szükséges. Az uszoda zöldfelülete mintegy 5000 m², amelyet a nyári időszakban a vendégek előszeretettel használnak, ezért a gyepterület gondozásának költségeivel terveztünk (pl. gyomirtás, gyepszellőztetés, fűnyírás, stb.).

A jegyárakkal kapcsolatban 10 % körüli emelést terveztünk 2022. július 1-től. Az uszoda megnyitása, azaz 2013 novembere óta nem volt emelés, ugyanazon a jegyáron működünk, miközben jelentősen emelkedtek a fenntartási kiadások. A vészhelyzeti kormányrendelet tiltotta a 2020-21-es tervezett emelést, ez 2022. június 30-án lejár. 2022-ben nem számolunk a leálláson kívüli bezárással, nyár óta visszatért a forgalmunk, a nyári 3 hónapban rekord pénztári bevételünk volt a kedvező időjárás hatására. Érezhetően számított az oltatlan vendégek látogatási tilalmának feloldása, ugyanakkor rengeteg bérletet (kb.800 db) hosszabbítottunk meg 8 hónappal, ami legkésőbb az év első negyedévében lejár. Az úszóiskolák is csökkentették felületeiket, melyet más sportegyesületek részére ajánlunk ki 2022-ben.

4.4.3. Szilas Aktív Park

A biciklis park belső elzárt építési terület lesz 2022 őszéig nem lesz a látogatók részére megnyitva.

4.5. Rekreációs létesítmények

4.5.1. Velencei és katalinpusztai ifjúsági tábor

A korábbi években a velencei és a katalinpusztai ifjúsági táborokat egy üzemeltető részére egy szerződésben adtuk kezelésbe. A két létesítmény üzemeltetését 2022-től szétválasztjuk.

A velencei ifjúsági tábornak 2022-től nem üzemeltetési, hanem bérleti szerződéses konstrukcióban folyik a hasznosítása bevételeink optimalizálása érdekében.

A katalinpusztai ifjúsági tábor értékesítésére tettünk javaslatot a következő indokok alapján:

A földhivatali nyilvántartás szerint a katalinpusztai gyerektábor az alábbi ingatlanokból áll:

- Vác, zártkerti, 22520. hrsz.-ú 5800 m² területű „kivett lakóház és udvar”,
- a Vác, zártkerti 22951/2. hrsz.-ú 2 ha 0205 m² területű „kivett lakóház és tanya és gazdasági épület”, valamint a
- Vác, külterületi 0105. hrsz.-ú 1 ha 5635 m² területű „kivett úttörőtábor”

Mindhárom ingatlan esetében elmondható, hogy a felépítmények általános műszaki állapota meglehetősen leromlott.

Az ún. „Czettler villa” közműcsatlakozásai visszabontottak, a falakon repedések találhatóak, az épület alapját a csapadékvíz alámosta, amely ezáltal megsüllyedt és folyamatosan süllyed. Összes burkolata előregedett, lehullott számos helyen, gépészet nincs az épületben. Az épület használaton kívül áll évek óta. Az ingatlan Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2017. (XII. 15.) számú, a településkép védelméről szóló rendelete szerinti helyi védelem alatt álló épület, amely az ingatlan felújításának költségeit nagy mértékben növeli.

A büfé épület beázik tetőborítása előregedett, hasznosítása mindössze havi 50.000 Ft + Áfa/ hó bérleti díjon lehetséges.

A csárda épületén 2019 tavaszán volt tetőjavítás, de szakszerűtlen kivitelezése miatt bádogozása lenne szükséges a további állapotromlás megakadályozására, az esővíz áztatja a tartószerkezeteket, falakat, ezért az elsősorban a táborozó gyermekek étkeztetését szolgáló épület állapota egyre veszélyesebb, rendeltetésének megfelelően nem hasznosítható jelenlegi állapotában.

A gyermektábor területén 13 db faház található, fa- és tetőszerkezetük erősen korhadásnak indult, felületkezeléssel javítással már nem orvosolható. A faházakban csak elektromos közmű került bevezetésre. A táborvezetői épület elfogadható állapotban van, a foglalkoztató épületben azonban a borítások elhasználódtak, a vizesblokkokban elektromos bojler szolgáltatja a melegvizet, ami működőképes. Általánosan nagyon rossz műszaki állapotban vannak a gyermektábor épületei, amelyekre több tízmillió forintot kellene ráfordítani, hogy megfelelő színvonalon használhatóak legyenek.

A gyermektábor vendégkörétől, üzemeltetésétől erősen függő lovarda bevételt az elmúlt években nem termelt.

Az éves üzemeltetési költségek figyelembevételével, a felújításokra szükséges ráfordítások becsült értékével, és a várható bevételek szembe állításával a tábor üzemeltetésének megtérülése évtizedekben mérhető, amely miatt az ingatlan értékesítésére tettünk javaslatot, ezért bérbeadással történő hasznosítását 2022-es évben nem terveztük.

4.5.2. Balatonszepezdi üdülő

Felújítási munkák elvégzése esetén fontos a homlokzati fa nyílászárók lekezelése, az alsó és felső kerítés felújítása, valamint a belső parkoló zöld, gyeprácsos betonburkolat felújítása (tükörkészítés, új burkolat). Felújításra szorul a melegítő konyha is gépészettel együtt, a kerti szaletli burkolata és elektromos elemei, illetve a külső lépcső, amely omlásveszélyes.

4.5.3. Parádfürdői üdülő

Felújítani szükséges a teljes felületen a teraszt és annak homlokzati elemeit. Felújítás szükséges az átemelő szivattyú esetében is, amelynek az elektromos kötését és tároló tartályát is cserélni kell.

4.5.4. Tarzan Park

A locsolórendszert ellátó fűrt kút átalakítása szükséges, mert jelenleg a vízhozama nem megfelelő a szomszédban kialakított kút miatt. Tervezünk néhány új eszköz telepítését, építését, hogy több játék álljon a vendégek rendelkezésére. A beléptetőrendszerhez új pénztárgépek telepítése szükséges.

4.6. Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata

Az UV Zrt. leányvállalata, az Újpesti Vagyonőr Kft. (a továbbiakban: Vagyonőr) útján ellátott közszolgáltatási feladatkörbe tartozó őrzési-, vagyonőri-, valamint portaszolgálati tevékenységével kapcsolatban az előző évben nem volt díjemelkedés, de 2022. évre már számolni kell a vagyonvédelmi szolgáltatások rezióradijának növekedésével. A minimálbér emelése a cég vagyonőreinek bérköltségeit is erősen befolyásolja. A Vagyonőr üzleti tervébe is beépítésre került a béremelés. Ugyanezen okok miatt az alvállalkozók díjai is megemelkednek, ami 17%-os emelést jelent. A rendezvények viszonylatában ez az eltérés jóval magasabb, mivel a piaci helyzet által diktált összegek is befolyásolják a Vagyonőr működéséhez kapcsolódó kiadásokat. Ez számszerűen minimálisan 28 %-os emelést eredményez, abban az esetben, ha a rendezvénybiztosítás során magasabb megbízási elvárásra nem kell számítanunk. A rendezvénybiztosítások során vannak olyan események, ahol az emelés mértéke eléri a 138 %-ot (ilyen pl. a fegyveresen nyújtott szolgáltatás). A rendezvénybiztosítások során tehát a fent említett százalékos arányok közé kell helyezni az emelések mértékét annak érdekében, hogy leányvállalatunk megfeleljen mind a törvényes, mind a szakmai követelményeknek, mind pedig a megbízási elvárásoknak és nem utolsósorban garantálni tudja az érintett rendezvény megfelelő biztonságát.

A rendezői feladatok a megbízási igényekhez alkalmazkodva jelentősen kibővültek,

hiszen a Covid-19 járvány hatása miatt gyakorlatilag megemelt létszámmal és kibővült feladatkörrel kell a rendezvények biztosítását végrehajtanunk. Az elvárt alapszolgálat mellett feladatunkhoz tartozik még a védetség igazolványok ellenőrzése, a rendezvényen részt vevők számának folyamatos figyelemmel kísérése és a meghatározott látogatói szám kontrollálása. Ide tartozik még a maszk használatának fokozott és folyamatos ellenőrzése, illetve az ezzel kapcsolatos esetleges intézkedések bevezetése. Ezek a feladatok egészen más típusú rendezői magatartást várnak el, mint az eddig megszokott (covid előtti) időszak. Ez természetes módon szintén piacmeghatározó tényező lett az elmúlt 2 évben, hiszen az új típusú elvárások új típusú rendezői feladatokat generálnak.

Az őrzési és vagyonvédelmi kiadások emelkedésének további jelentős indoka, hogy a 2021. évben igényelt 4400 órától eltérően 2022. évben 10.000 órában határozta meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az igényelt rendezvény őrzési óraszámot.

A Vagyonőr költségvetésében emelkedik a technikai eszközök beszerzésének mértéke. Az elmúlt évben egyértelműen megállapítható volt, hogy a technikai eszközök piaci ára jelentős mértékben megemelkedett, így abban az esetben, ha a Vagyonőr biztonságtechnikai szakága piacépes kíván maradni, úgy 2022. évben is olyan eszközöket kell beszerezni, amelyek biztosítani tudják a technikai rendszer zavartalan működését.

Ehhez kapcsolódik, hogy az előzőekben már említett technikai eszközöket szerelő és karbantartó partnerek munkadíja is jelentős mértékben növekedett.

4.7. Egyéb szolgáltató feladatok

4.7.1. Közrendvédelmi szálló

Itt elsődleges a szobák tisztasági festése és az asztalos ipari javítások elvégzése a szállóban lakó bérlők váltásakor.

4.7.2. Piaci parkoló

Sajnálatos módon a területen elhelyezett közúti jelzőtáblákat rendszeresen eltulajdonítják, ugyanez vonatkozik a területet szegélyező védőcsövekre is. Jelentősebb problémát jelentenek a már balesetveszélyes gödrök, amelyet a keramit téglák aláázása okoz. Az aszfaltozás vagy betonozás után a lekopott útburkolati jeleket is fel kell újítani.

4.7.3. Üzemeltetett gépkocsi flotta

A 2020. évben kiírásra került gépjármű közbeszerzés keretében 2021. év áprilisában megkezdtük a személy- és tehergépjárművek beszerzését. Tavaly év végéig összesen 37db gépjárművet sikerült leihívunk, de az autópárhban kialakult chip hiány és gyár leállások következményeképpen, egyes típusok elérhetlenné váltak vagy több,

hónapos éves szállítási/gyártási határidővel vállalták volna beszerzésüket. Ezért több esetben a flottakezelő által felkínált azonos műszaki tartalmú, azonos árú, de más típusú gépjárműveket is megrendeltünk.

A korábban kedvezőtlenebb feltételekkel rövid távon bérelt gépjárművek visszaadásra kerültek, illetve az elhasznált saját tulajdonú autókát értékesítettük.

Átfogó célkitűzésünk, hogy a kerületben használt összes önkormányzati, valamint az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok által használt gépkocsik a társaságunkon keresztül lefolytatott közbeszerzési eljárás keretében kerüljenek beszerzésre a jövőben. Ez egy átláthatóbb és tervezhetőbb konstrukciót eredményez, melynek következtében a jövőbeni közbeszerzések már egyszerűbb módon lesznek kiírhatók.

A tervszámokban megfigyelhető költségnövekedés ennek a központosításnak az eredménye, hiszen minden a kerületi közigazgatás által használt gépjármű bérleti díja társaságunk által kerül kifizetésre, melynek egy részét tovább számlázzuk a bérleti szerződések alapján, illetve a közszolgáltatási szerződés alapján megtérül.

További költségnövelő tényezők az üzemanyag, - az alkatrész, - a kamatváltozás- és biztosítási díjak robbanás szerű emelkedése. Az üzemanyag jelenleg hatósági áron befagyasztásra került az alap üzemanyagok esetében, de az árstop hamarosan felülvizsgálatra kerül és semmi sem garantálja a további fenntartását, amennyiben mégis alacsonyabb szinten tartják hónapokon keresztül az üzemanyag árakat úgy várhatóan arányosan csökken a tervben szerepeltetett költség oldal is.

4.7.4. Vásárcsarnok és kulturális rendezvényközpont

A 2022-es üzleti év kiemelt feladata az épület elmaradt garanciális javításaival kapcsolatos jogi eljárások kezelése (garantőr, felszámoló), valamint a már nem garanciális körbe tartozó hibák javítása. Ez utóbbiak közül a legjelentősebb az év első három hónapjában a földszinti vásárlóterület padlóburkolatának részleges cseréje, az alszerkezetének bontásával, újrabetonozásával és műgyantázásával. A kivitelezés, annak érdekében, hogy a lehető legkisebb mértékben korlátozzuk a vásárcsarnok működését, szakaszosan, a legkevésbé frekvenciált piaci napokon történik majd.

A szerződést a kivitelezővel megkötöttük, a munkálatok előre láthatólag március hónapban befejeződnek. Megjegyezzük, hogy ezek költségeire az UV Zrt-nél az anyagi fedezet a korábban sikeresen lehívott jótállási bankgarancia részletből elkülönítve rendelkezésre áll, tehát ezen felüli külön tulajdonosi forrást már 2022. évben nem igényel.

Az épület üzemeltetésének bevételei zömmel a bérlőktől, valamint a rendezvénytér működtetéséből származnak, tervszámaink szerint ezek mindösszesen 634 millió Ft-ot fognak kitenni 2022. évben. A bevételek

emelkedésének fő okai között szerepel a rendezvénytér bérleti díjának valorizálása, az emelkedő közmű- és üzemeltetési költségek részleges tovább számlázása, valamint a meghosszabbított „PiacPlacc” nyitva tartás többletbevételei.

Az épület üzemeltetési kiadásainak tekintetében ki kell emelni, hogy az áramtarifa drasztikus, 80 %-ot meghaladó emelkedése, a minimálbér növelése, valamint a gyorsuló infláció a teljes épület üzemeltetésében jelentkezni fog, ami mind a vásárcsarnok bérlőit, mind a rendezvénytér hasznosítását érinti.

Az áramköltségek emelkedése befolyásolja az épület saját fogyasztásának, valamint a szennyhőművel (és ezen belül villamos árammal) biztosított hűtés-, és fűtés kiadásait egyaránt.

A minimálbér emelését és a KSH által jelzett inflációt, az összes szerződött alvállalkozó – összhangban szerződésével – érvényesíteni fogja 2022. évben, mely a költségek – elsősorban az élőerővel ellátott feladatok, őrzés védelem, diszpécser szolgálat, takarítás költségeinek – két számjegyű emelkedésben jelentkezik.

Az UP Rendezvénytér-t az Önkormányzat 2020. augusztusától közvetlenül saját maga hasznosította, ugyanakkor a tapasztalatok alapján célszerű az ezzel kapcsolatos üzemeltetési feladatok – a korábbinál szélesebb körben történő átvétele.

Az alapszerződéssel összhangban, valamint az elmúlt időszak tapasztalatai alapján a tárgyi létesítmény üzemeltetésére vonatkozó szerződés módosítására is sor kerül 2022. évtől kezdődő hatállyal.

Ennek kapcsán egyrészt a növekvő közmű- és szolgáltatási költségekkel aktualizálásra kerül a szerződés, valamint ez évtől UV Zrt. leányvállalatán keresztül kibővített szolgáltatási körrel fogja üzemeltetni a létesítményt.

Ezen bővítés keretében 2022-től az UV Zrt. és leányvállalata látja el a színpadtechnikai, fény- és hangtechnikai és egyéb UP Rendezvénytér leltári eszközök karbantartását, javítását, felújítását, amortizációs időarányos pótlását, végezteti a rendezvénytakarítási feladatokat, és biztosítja az UP Rendezvénytér működéséhez és takarításához szükséges higiéniai és tisztítószereket is.

A költségemelkedés, valamint a többletszolgáltatások ára – megemelve az UP Rendezvénytér üzemeltetési költségeit – a közszolgáltatási tervbe integrálásra került.

Természetesen a teljes épület üzemeltetési kiadásait is súlyosan érintik az áremelkedések – és ezek csak részben kompenzálhatók létszám-, műszaki- és szolgáltatásracionizálási intézkedésekkel – melyek

összességükben a megelőző időszakhoz képest emelt üzemeltetési kiadásokat eredményeznek.

4.7.5. Szennyvízhő mű

2022. évben az áramdíjak drasztikus emelkedése miatt nőnek meg jelentősen a szennyvízhő művel kapcsolatos kiadások. A projekt garanciális időszaka elmúlt, ezért 2022-től a javításokhoz szükséges anyagbeszerzéseket is nekünk kell fizetni. Szükséges az elektromos almérők beszerelése, amihez tervezési feladat is tartozik. Hosszú távon feladat a nem megfelelő hatásfokkal működő szennyvízhő berendezések kérdésére megnyugtató választ találni.

4.8. Marketing költség

Míg társaságunk 2021-ben csupán az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. online megjelenésére és a Tarzan™ Park marketing és PR kommunikációjára fókuszált, a 2022-es évben a Tarzan™ Park marketing és PR tevékenysége mellett komoly hangsúlyt kívánunk fektetni az Újpesti Piac marketing és PR tevékenységére, valamint társaságunk brand-jeinek együttes megjelenésére is minél több lehetőséget kívánunk teremteni.

A 2022-es évünknek két mottója van: „Egységben az erő”, valamint „Látszódni, támadni, kézen fogni”.

A hosszú- és rövidtávú stratégia részeként 2022-ben márkatanítás és márkaépítés kapcsán három fő feladat van előttünk:

- A Tarzan™ Parkot országosan ismertté és népszerűvé tenni melynek keretében három célcsoportot kívánunk megszólítani (fizetőképes kisgyermekes magánszemélyek/családok, általános iskolák, nagy- és középvállalatok)
- Az Újpesti Piacot Újpesten és a szomszédos kerületekben ismertté és népszerűvé tenni, elsődleges célcsoport fizetőképes újpesti lakosok
- Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. brand-jait együttesen ismertté tenni, ezáltal növelni társaságunk presztízsét és az almárkák értékét.

Összevetve a 2021-es év kitűzött feladatait a 2022-es év feladataival, látható, hogy 2022-ben jóval több a teendőnk és jóval több csatornára és felületre van szükségünk. Mindennek a következményeként a 2021-es keret legalább duplájára szükségünk van, annak ellenére, hogy komoly keretet spórolunk meg a barter együttműködéseknek (pl. hirdetési felületek kölcsönös biztosítása) köszönhetően.

A Tarzan™ Park tavaly elindított stratégiai elvei a számok tükrében abszolút igazolást nyertek, ezért ezen irányok mentén kívánunk tovább menni. Érdemes túllépni Pest megye határain és hazánk egész területére „kivetni a hálót”. Azonban a nagyobb hódításhoz nagyobb seregre, azaz jelen esetben komolyabb költségvetésre, ha úgy tetszik „befektetésre” van szükség. A 2020-as és 2021-es évben kiépített barter megállapodások körét mindenképpen bővíteni szeretnénk, mellyel komoly, milliós tételeket tudunk megtakarítani. A Tarzan™ Park estében a tavalyi év tevékenysége és

eredményei alapján törekvésünk, hogy változatlanul nagy hangsúlyt kapjon a márka megismertetése, és a márkára való emlékeztetés, melyre remekül lehet építeni az aktivizálást. A 2020-as év végén elindított ajándékutalvány népszerűsítést és értékesítést változatlanul folytatjuk. Igazolódott, hogy az ajándékutalvány vásárlásra vonatkozó promócióval és kommunikációval nem csupán azonnali bevételt tudunk produkálni még akkor is, amikor a park zárva van, folyamatosan építjük és népszerűsítjük a márkát. Igazolódott az is, hogy az intézmények felé történő közvetlen kommunikáció remekül megtérül, az egész ország területéről egyre több iskolás csoport látogatott el parkunkba. Ahogy 2021-ben, úgy 2022-ben nem csupán a magánszemélyeket érdekes megcsófolítani és aktivizálni, hanem az intézményeket is. Ahhoz, hogy jobb eredményeket, azaz magasabb látogatói számot tudjunk produkálni és még több ajándékutalványt tudjunk értékesíteni nagyobb befektetésre, több csatornára és felületre van szükség. A rövidtávú stratégia része az is, hogy 2022-ben még intenzívebben szólítsuk meg a nagy- és középvállalatokat, annak érdekében, hogy ebben a szegmensben még több eladást tudjunk produkálni.

Az Újpesti Piac ismertségét és látogatottságát szükséges növelnünk. 2021. negyedik negyedévében el is indítottuk a brand aktivizálását. Egy új weboldal és egy felfrissített arculat adta a megjelenések alapját. 2022-ben az Újpesti Piac folyamatos és aktív kommunikációjával kívánjuk elérni a brandhez köthető rövid- és hosszútávú stratégiai céljainkat. Az Újpesti Piacot ismertté és népszerűvé kívánjuk tenni leginkább Újpesten, minél több fizetőképes látogatót/vásárlót kívánunk a piacra vonzani.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. brandjeit együttesen kívánjuk megjelentetni és minden lehetőséget ki kívánunk használni erre. Célunk, hogy az albrándok növeljék mind az anyacég, mind egymás presztízsét, ismertségét és értékét.

4.9. Szervezeti költségek

A bevezetőben már kitértünk rá, hogy nem halasztható tovább a bérfejlesztés. Már 2021. évre is terveztünk bérfejlesztést, de ezt a járványhelyzet fokozódása és költség takarékoság okokból nem hajtottuk végre.

A kormányzati minimálbér és garantált bérminimum emelések miatt már 2022. évben társaságunknál és leányvállalatainál is végre kell hajtani a béremeléseket, ha a szakképzett, gyakorlott munkaerőt szeretnénk megtartani.

A személyi költségek növekedését 2022. évben csak részben fedezi a kormányzat bevezetett járulékcsoökkentési intézkedései. A forrásokat részben a szervezeten belül egyes szakterületeken a feladatok racionalizálásával és ennek révén létszámcsökkentéssel lehet megteremteni, amelyhez hozzájárul a 2021. évtől történt közel 10 %-os létszámcsökkentéssel elért megtakarítás. Mindezen többlet források mellett is még további 50 millió Ft-ot meghaladó mértékű a kompenzáció igénye a teljes szervezeti működési kiadásoknak.

E növekedésben már egyéb kiadás növekedések is szerepelnek. A központi székház működtetéséhez kapcsolódó közüzemi kiadások, egyes szolgáltatások díjának emelkedése, és további tervezett informatikai fejlesztések is növelik a kiadásainkat.

A központi székházban felújítási munkaként szükséges az elektromos fogadó cseréje, beleértve az irodai elektromos átkötéseket. Ez már az emeleti folyosó szakaszokon megkezdődött, de nem lett teljeskörűen elvégezve. Szükséges lenne a homlokzati nyílászárók szigetelése, homlokzat festés.

Az informatikai költségek jelentős részét a vállalatunknál használt szoftverek követési díjai, illetve eszközök bérleti, használati díjai teszik ki. A mindennapi üzemeltetési költségeken felül a 2022-es évben terveink között szerepel informatikai rendszerünk továbbfejlesztése, melynek keretében javítanánk meglévő tűzfal megoldásunkon, a biztonsági mentéseink megőrzési idejét is megemelnénk az ehhez szükséges hardver eszközök biztosítása mellett; központi windows frissítéskezelő rendszert vezetnénk be, befejeznénk az új fájlserverünkre történő átállást, beszereznénk egy új server számítógépet, mely a megnövekedett erőforrás igényeket elégítené ki, valamint biztonsági tartalékot is jelentene egy esetleges - más szerveret érintő - meghibásodás esetén. Meglévő szoftveres alkalmazásainkat is szeretnénk a felmerülő igények figyelembevételével fejleszteni (kisebb eseti fejlesztések). Az új iktatórendszerünk nyújtotta lehetőségeket is szeretnénk jobban kiaknázni (folyamatok, sablon dokumentumok alkalmazása). Nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni a riportolási lehetőségek kiterjesztésére, megismertetésére munkavállalóink felé. Új intranetes felület megvalósítását is célunkként tűztük ki a 2022-es évben, illetve felhasználói igény alapján táblázatkezelési (továbbképző) tanfolyam megvalósítását is tervezzük. Kataszteri alkalmazásunk (Gispán rendszer) Önkormányzathoz való áttelepítését is szeretnénk véghez vinni (mivel a kataszter vezetése már önkormányzati hatáskör).

Meglévő, Windows 10 operációs rendszert futtató számítógépeink jelentős része már nem felel meg a Microsoft által a Windows 11 operációs rendszer futtatásához szükséges hardverekkel szemben támasztott követelményeknek, így azok folyamatos cseréjét irányoztuk elő.

4.10. Jogi költségek

Hosszú távú cél, hogy a Jogi Osztály – elsődlegesen a bérleti díj tartozásokból eredő követelésbehajtás útján – változatlanul hatékonyan szolgálja az UV Zrt. bevételszerző tevékenységét. Közép távú célunk, az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelésekre leírási javaslat tétele, a Jogi Osztályra nehezedő ügyteher csökkentése érdekében.

Jogi tevékenységek terén rövid távú céljaink, hogy az UV Zrt. folyamatban lévő, atipikus vitás ügyeit költséghatékonyan, peren kívüli egyezséggel lezárjuk 2022. évben, ezzel is minimalizálva a céltartalék képzésének szükségességét. A jogszabályokban és a belső szabályzatokban rögzített eszközökkel a bérlői fizetési fegyelem változatlan fenntartása.

A 2022. évben várható jogi eljárások költségei (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára) kapcsán a díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések vételárán felüli jogi költségekre jelentősebb kiadás növekedéssel nem számolunk, azokat a 2021. évi bázis adatok figyelembe vételével kerültek meghatározásra, azokhoz képest a követelésbehajtással kapcsolatos eljárások számának változása, illetve a behajtani kívánt tőkekövetelés összege miatt tartalmaznak a lakások

esetében csökkenést, a nem lakáscélú ingatlanok esetében emelést.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára, mint kiadás meghatározása kapcsán egyrészt a 2021. évi terv adatokat, másrészt a 2021. évi várható adatokat vettük figyelembe, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

A jogi eljárásokból származó bevételek (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából befolyt összegek) kapcsán 2022. évre díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések behajtásán felül befolyt összegeket szintén a bázis évi adatkora támaszkodva terveztük meg. A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából származó bevétel meghatározása a 2021. évi tervadatok figyelembevételével történt, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

Budapest, 2022. január 26.

Hock Zoltán
vezérigazgató

Mellékletek jegyzéke:

- Összesítő táblázat
- Lakásállománnyal kapcsolatos tételek
- Nem lakás állománnyal kapcsolatos tételek
- Ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos tételek
- Szervezeti költségek

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

KIVONAT

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Igazgatóságának
2022. február 1. napján
megtartott igazgatósági ülésének jegyzőkönyvéről**

A szavazás módja: Személyesen

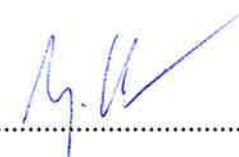
HATÁROZAT:

3/B/2022. (II. 01.) Igazgatósági határozat

Az UV Zrt. Igazgatósága a társaság 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervét jóváhagyólag elfogadja.

Szavazás eredménye és határozatképesség megállapítása, módja:

3 igen 0 nem 1 tartózkodás mellett a jelenlévő Igazgatósági tagok elfogadták a határozatot. Tartózkodott dr. Kató Balázs.



.....

Major Gabriella (jegyzőkönyvvezető)

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.

KIVONAT

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Felügyelőbizottságának
2022. február 2. napján
megtartott felügyelőbizottsági ülésének jegyzőkönyvéről**

A szavazás módja: Személyesen

HATÁROZAT:

1/2022. (II. 02.) FB határozat

Az UV Zrt. Felügyelőbizottsága Az UV Zrt. 2022. évre vonatkozó közszolgáltatási és üzleti tervét megvizsgálta és elfogadja az előterjesztésben foglaltak szerint.

Szavazás eredménye és határozatképesség megállapítása, módja:

6 igen 0 nem 0 tartózkodás mellett a jelenlévő FB tagok egyhangúlag elfogadták a határozatot.



Major Gabriella (jegyzőkönyvvezető)

