

## Az UV Zrt. 2023. 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.

Az UV Zrt. a 2023. évi közszolgáltatási tervének előzetes változatát az UV Zrt. Igazgatósága 2022. decemberében fogadta el, a társaság 1.286.791 Ft-os kompenzáció igényével.

A tulajdonos Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával történt költségvetési egyeztetések eredményeként 157.000 eFt-os fejlesztési, és 502.705 eFt működési célú, azaz összesen 659.705 e Ft tartalék nélküli kompenzáció került az előirányzatok közé. Az eredeti kompenzáció igényünk közel 50%-os csökkentése jelentős feladat elé állítja a Társaságot a 2023. évben.

A 2022. évben a Társaság 569.541 eFt kompenzáció mellett tervezte feladatait. A ca. 90 MFt-os kompenzáció növekedés valójában nem jelent többlet támogatást, mivel a növekmény mögött új feladatok megoldását is el kell látnunk. A Mentálhigiénés Rendelő felújítása, a Városgondnokság székhelyének őrzése, továbbá a GI gépjármű flotta bérleti díjainak az UV Zrt. közszolgáltatási feladatkörébe történő beépítése elviszik ezt a többlet forrást.

Az előzetes tervhez képest a kompenzáció igényt döntően a felújítások lefaragásával, és ingatlan értékesítésekből származó többlet bevételekkel tudtuk a költségvetésben biztosított forrásokhoz igazítani.

A 2023. év emiatt még komolyabb kihívások elé állítja társaságunkat, hiszen a 2022. évben elszállt és a 2023. évben is magasba szökő infláció minden téren költség növekedést indukál. Az előző üzleti évben megindult energia áremelkedések is komoly kiadás növekedéseket generálnak az üzemeltetett ingatlanok vonatkozásában. Sajnos a lakosság reáljövedelmének csökkenése is minden bizonnyal hatással lesz társaságunk életére, amely nemcsak a lakáságazatban mutatja meg hatásait. A kereskedelmi és szolgáltató iparban működő helyiség bérlő vállalkozásaink még inkább megsínylik a recesszió irányába mutató negatív hatásokat. A vállalkozások ugyanis a csökkenő lakossági fogyasztás mellett jelentősen magasabb áron kénytelenek kínálni szolgáltatásait és termékeiket. A vállalkozások mozgástere korlátozott, ha ugyanis a termékekért, és szolgáltatásokért megállapított ellenértékkel az árplafont eléri, vagy meghaladják, akkor a vállalkozás befejezése mellett és a bérlemény visszaadása mellett dönthetnek.

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

Tárgyévre vonatkozóan vállalta társaságunk, hogy az újpesti piac és rendezvényközpont beruházás 2023. évi adósságszolgálat kamatának 50 %-át saját forrásból teljesíti, amivel további 129 millió Ft-tal járul hozzá Újpest költségvetéséhez. Csak emlékeztetőül, a 2022. évre a korábbi évek tendenciái alapján tervezett kamat 25 M Ft volt, a ténylegesen fizetendő kamat azonban már 156 M Ft a jegybanki alapkamat emelkedés miatt. A 2023. évre pedig a fizetendő kamat meg fogja haladni a 258 M Ft-ot is, azaz eléri a tőketörlesztés összegét.

Sajnos a 2022. évben az építőipari költségek is folyamatosan növekedtek, amely mindenhol emelkedő vállalati költségeket eredményezett. Az építőipart jelentős mértékben érintő alapanyag- és munkadíj költségek emelkedése a 2023-as évre is jellemző lesz.

A csatolt táblázatokban részletezve bemutatott 2023. évi tervszámokból látható, hogy a lakáságazat még az ingatlan értékesítések mellett is veszteséges lesz szerény felújítási keretek mellett is, főként a megnövekedett karbantartási kiadások miatt. Az üzemeltetési ágazat veszteségei a megelőző évhez képest tovább növekednek. Az utóbbi portfóliónk közül több létesítmény bevételt nem termel, vagy a felmerülő költségeknél kevesebb bevétel realizálható.

A társaság mozgástere a piaci lakások és üzlethelyiségek bérleti, és egyes létesítmények szolgáltatási díjaira korlátozódik, a 2023. évi tervben a bázis évhez képest az ingatlanállomány üzemeltetésére több ingatlan értékesítésből származó forrást kell biztosítani.

## 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 csökkentése.
- Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése stb.).
- Társasházak szükség szerinti felújításának megvalósítása, közös költségek optimalizálása, felújítási alapképzések.

### 1.2. Rövid távú céljaink

- Hatékonyság növelése:
  - = Humán erőforrásban rejlő lehetőségek kihasználása, szakmai továbbképzések elősegítése a dolgozók részére
  - = A megvalósult informatikai fejlesztésekre épülően további projektek előkészítése, lebonyolítása.
  - = Vagyonőrzési tevékenység racionalizálása
  - = Szabályzatok aktualizálása
  - = Egyes épületenergetikai célú fejlesztések (pl. szennyvízhőmű).
- Kintlévőségek minimalizálására való törekvés:
  - = Hatékony követelésbehajtás
- Árbevétel növelése:
  - = Társasházi közös képviseleti tevékenység bővítése, piacszerzés
- Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfólióba tartozó ingatlanok tekintetében.

## 2. Erőforrásaink ismertetése

### 2.1. Humán erőforrás

Az UV Zrt.-nél a 2022-es évben az átlagos statisztikai állományi létszám

89,6 fő volt. Az aktív állományi létszám jelenleg 89 fő, továbbá 8 fő kismama van passzív állományban. A nyugdíjasként dolgozók létszáma jelenleg 12 fő.

Iskolai végzettség alapján a munkavállalók megoszlásának aránya javult az elmúlt évben a korábbi évhez képest.

Jelenleg

|  |     |
|--|-----|
| - diplomás:                                      | 34% |
| - szakképzett (felső vagy középfokú, érettségi): | 53% |
| - szakképesített (érettségi nélküli):            | 13% |

a munkavállalók aránya a társaságnál.

2023. évben a munkaerő további szakképzésére kívánunk figyelmet fordítani a munka hatékonyságának növelése érdekében. Erre az informatikai rendszerünk folyamatos fejlődése miatt is szükség van, azonban a változó jogszabályi környezet is megköveteli munkavállalóink folyamatos továbbképzését. Tárgyévben feladatul tűztük ki a munkavállalók informatikai tudásának felmérését, és ennek eredményeként alap- vagy haladó szintű oktatások lebonyolítását.

## 2.2. Ingtatlanállomány

2022 év végén a Károlyi 25. projekt eredményeként 29 db új lakás került be portfólióinkba, amelyből 10 lakás piaci alapú hasznosítását már megkezdtük. Az projekt átadásával 29 gépkocsi beálló is portfólióinkba került.

A lakás portfólió megtisztítását tavalyi évben már megkezdtük, több sikeres ingatlancsomag értékesítést tudtunk lebonyolítani, amely tendenciát 2023-ban is folytatni szeretnénk.

A covid járvány utáni időszakban még nem volt tapasztalható az üzlethelyiségek tömeges visszaadása és a bérleti szerződések felmondása, de sajnos az elmúlt hetekben már elindultak a visszaadások a magas infláció és a recesszió közeli állapot miatt. Az energia árak drasztikus emelkedése, a forint árfolyamának tartósabb gyengélkedése, valamint a lakosság reáljövedelmének, ezáltal vásárlóerejének csökkenése azonban ezzel a szegemnessel szemben állíthatja a legnagyobb kihívásokat.

## 2.3. Pénzügyi erőforrásaink

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 táblázatokból látható, hogy a 2023. évben a Társaság rendelkezésére 659.705 eFt kompenzációs forrás fog állni. Emellett az Önkormányzat a 2023. évi költségvetésében biztosítja a forrást az Újpesti Piac és KRK kölcsön tőketörlesztésének 100%-ához, és a fizetendő kamatok 50%-ához.

A legnagyobb kompenzáció igényű terület az ingatlan- és épületüzemeltetési ágazatunk, amelybe az egészségügyi intézmények, rekreációs- és sportlétesítmények, egyéb ingatlanok és egyéb szolgáltatói feladataink tartoznak. A költségvetésben biztosított működési kompenzáció kiegészítve a tervezett ingatlan értékesítésekből (90 MFt lakás, 211 MFt telek) származó bevételekkel megfelelő pénzügyi fedezetet fognak jelenteni a tárgyévi üzemeltetési feladataink ellátásához. A felhalmozási célú kompenzációból a prioritási lista elején szereplő műszaki feladatokat el tudjuk látni, amely forrást még kiegészíti az önkormányzati lakások rendkívüli megbízás keretében történő felújítására rendelkezésre álló 60 MFt-os költségvetési forrás.

Társaságunk kiemelkedő törekvése a követeléseink aktív kezelése. Hatékony követelésbehajtási gyakorlatunk a társaság pénzügyi stabilitását szolgálja.

### **3. Hasznosítási feladatok, tervezett bevételek**

2022-ben a lakáspiac a több éves rapszodikus hullámzó időszakának tetőpontjára ért, köszönhetően a gazdasági növekedésnek, az alacsony munkanélküliségnek, az átlag és reálkeresetek növekedésének. Ám ez a lendület az év második felében folyamatosan csökkent az infláció növekedése, az energia árak robbanása miatt. A csúcsról lejtmenetbe fordultunk a tél beköszöntével a folyamatok megfordulni látszanak a munkanélküliségi ráta enyhe emelkedése, az infláció robbanásszerű megugrása, a gazdálkodó szervezeteket érintő rezsicsökkentés eltörlése-, a Forint gyengülése és a gazdasági bizonytalanság miatt. 2023-ban az infláció hatására a bérek értéküket veszítették, ami csökkenő kereslethez vezethet. A megemelkedett kamatok miatt nehezebb hitelhez jutni is, ami negatív hatással van az ingatlan adásvételi ügyletek számára is, az ingatlan árak elérték a maximum szintjét 2022 év második felében, a 2023-as gazdasági környezetben várhatóan az ingatlanárak is mérséklődni fognak. Jelen inflációs környezetben a felújítási költségek is 10-15%-kal is emelkedni fognak az előző évhez képest, ezt tendenciát valamelyest enyhítheti az építőipar megtorpanása, a kapacitások felszabadulása és az egészséges

árverseny környezet újbóli kialakulása.

A kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet 2022-második felében nem csökkent jelentősen, viszont az infláció emelkedése a fogyasztás visszafogásával járhat, ami összességében negatívan hathat erre a szektorra.

#### Lakások, nem lakások bérbeadása

Fenti gazdasági kilátásokra tekintettel az Önkormányzat szociális szempontokat figyelembe véve a korábban tervezett új bérleti díj konstrukciót nem fogja bevezetni 2023. év folyamán a költségalapon bérbeadott lakások esetében, ennek a bevétel növekménynek a hiánya az elszálló energiaárak tükrében igencsak érzékelhető a közszolgáltatási tervünkben a kompenzációt csökkentő oldalról. Ezeknek a bevételeknek a kiesését és a költségek növekedését igyekszünk pótolni a piaci alapon hasznosított lakások portfóliójából. 2022 év végén 10 db új piaci lakás került be a kínálatunkba. Ezeknek az újonnan pályáztatott lakásoknak a bevételéből és a korábbi lakásállomány bérleti díjának emeléséből kívánjuk 10%-kal növelni a piaci lakbérbevételeinket az előző évhez képest. A piaci alapon bérbeadott mintegy 300 db lakásunkból származó bérleti díj bevételünket is igyekszünk folyamatosan növelni. Mindezek eredményeként 2023-ban összességében 50 MFt-tal tervezzük megnövelni piaci lakbérbevételeinket, így összesen 340 MFt árbevételt tervezünk. Ezzel a célszámmal már jelentősen megközelítjük a darabszámban közel ötszörös méretű költségalapú lakás portfólióból származó lakbér bevételt.

A lakás portfólió megtisztítását tavalyi évben már megkezdjük, több sikeres ingatlancsomag értékesítést tudunk lebonyolítani, amennyiben 2023-ban is megállapításra kerülnek olyan veszteségesen üzemeltethető lakások és helyiségek, melyek felújítása gazdaságtalannak látszik, esetleg utolsó albetétek egy-egy társasházban és adott esetben eladósodott rossz lakóközösségű házakban találhatóak, úgy megkíséreljük azok értékesítését.

Mivel új üzlethelyiségekkel nem tudjuk bővíteni a kínálatunkat és ezáltal növelni a bevételeinket, így a meglévő bérleti díjakat tervezzük további 10%-kal emelni 2023-ban, ami reményeink szerint még elfogadható mértékű lesz ügyfeleink számára. Mindösszesen 122 MFt-tal magasabb bevételi tervet céloztunk meg a bázisévi tervhez képest.

A növekedő energia árak mind a lakások, mind a kereskedelmi ingatlanok bérbeadási lehetőségeire hatással lesznek, amely társaságunkat is érinteni fogja. Az alacsonyabb rezsijű, jó energiahatékonyságú ingatlanok bérbeadása egyszerűbb lesz, míg a CC energetikai besorolás alatti ingatlanoké nehezebb. Összességében magasabb árbevétellel tervezünk a bérleti díj bevételeinknél.

Ahogy a bevezetőben kitértünk rá, az alapszintű közszolgáltatási feladataink ellátásához biztosított kompenzációt szükséges kiegészíteni ingatlan értékesítésekből származó bevételekkel. E törekvésünket támogatja a Budapest

Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendeletének friss módosítása is, amelyben a szociális és költségalapú lakbérű lakások bérlői közül a határozatlan szerződéssel rendelkezők a forgalmi érték 65%-án, míg a határozott szerződésesek 85%-án vásárolhatják meg a bérleményeket. Ez a döntés vélhetően fokozni fogja a bent lakó bérlők vásárlási szándékát.

#### 4. A költségterv részletes ismertetése és indokolása

##### 4.1. Műszaki feladatok

A műszaki feladatok elvégzésére 327.000 e Ft kiadással számolunk, amelyből a lakásállomány karbantartására 175.000 e Ft-ot tervezünk elkölteni.

A 2023-as év a karbantartások éve lesz, hiszen a covid járvány miatt sokszor a bérlőink ellenállásába ütközve nem tudtuk a szükséges karbantartási feladatokat elvégezni. Már a 2022. év tényadatai is mutatják a karbantartási igények felfutását a korábbi években elmaradt karbantartások pótlásának szükségessége miatt, amelynek kicsúcsosodását várjuk az idei üzleti évben. A nem lakás ágazatban is elsősorban a karbantartásokra kell fókuszálnunk.

Felújításokra váró ingatlanok esetében prioritási lista alapján sorrendet állítunk fel, hogy mely ingatlanokra tudunk idén forrást szánni, amely alapvetően a jelentősebb, akut problémákkal küzdő lakásokat és helyiségeket fogja tartalmazni.

Arra számítunk, hogy az eddig tapasztalt kapacitáshiány mérséklődik az alapanyagok piacával egyetemben, s remélhetőleg a kivitelezési költségek is stabilizálódnak, s megáll az eddig tapasztalt rohamos költségemelkedés.

Az idei év tervezésében is jelentős szerepet kap a 100%-os UV Zrt. tulajdonú társasházak kis léptékben történő felújítása, amely elsősorban a homlokzatok, tetőszerkezetek, azok fedésének felújítását célozza meg. Ezek közül a homlokzatok elsősorban városképi szempontból, másodsorban balesetveszély és állagmegóvás tekintetében kezelendők. Az elmúlt években elindult törekvéseinket tovább folytatjuk a tetőfedések felújításával, amelyek prioritizálása a már fennálló beázások megszüntetése, valamint a közeljövőben az előregedett fedések, vízszigetelések következtében bekövetkező beázások elkerülése alapján történik.

A társasházak gépészeti oldalról is jelentős problémákkal küszködnek, úgy mint a vízhálózat és a csatornahálózat állapota. Sok helyen tapasztalható ezen rendszerek elöregedéséből keletkező csőtörések, dugulások, amelyeket többnyire ad-hoc jelleggel javítunk. Ezen hibák jelentős állagromlási károkat tudnak okozni, ha az épületet alámossa a víz a nyomó-, illetve szennyvízvezeték, illetve esőcsatorna törés következtében. A nyomóvezetékek hibáinak mihamarabbi észlelése érdekében tervezzük a még alvízmérővel nem rendelkező lakásokat ellátjuk vízmérőkkel. Ezen beruházással az időben észlelt nyomóvezetési vízszivárgások által keletkező többlet vízfogyasztások minimalizálásából adódó megtakarítás 2-3 év alatt behozza a beruházás költségeit.

A társasházaink és lakásaink gépészeti rendszereinek további kritikus eleme a gázhálózatok, amelyek elöregedettek, vagy a jelenlegi előírásoknak nem felelnek meg. Ezen területhez tartozik a kémények állapota is, amelyek következtében a fűtési rendszerek kikapcsolásához vezet vagy gáz oldalról vagy a kémény oldaláról. Mindez azt eredményezi, hogy a lakás, üzlet, társasház fűtés nélkül marad, s alternatív fűtési módot kellene biztosítani, amelynek feltételei elektromos hálózat oldaláról nem biztosítottak.

A lakások, üzletek elektromos hálózatai szintén a kritikus rendszerek közé sorolhatók. Az elektromos rendszerek megfeleltetése két lépcsőre osztható. Első lépcső a kisebb mértékű átalakítás, felújítás a jelenlegi jogszabályi környezetnek való megfelelés érdekében. A második lépcső a folyamatosan elektromos energia igény növekedéséhez szükséges hálózat felújítás, csere, mivel a jelenlegi rendszerek már biztonságosan nem terhelhetőek tovább. Jelentős terheléseket jelent az előzőekben leírtak miatti kiegészítő vagy helyettesítő elektromos fűtések (olajradiátorok, hőszigetelő) használata. Elmondható, hogy a kiegészítő fűtési eszközök nélkül is a háztartások és üzletek a napi működéshez egyre több elektromos berendezést használnak.

Karbantartási feladatok esetén a tulajdonosi feladatok közé tartozó, bérleményeken belül jelentkező kisebb hibaelhárításokkal tervezünk, melyek számossága miatt jelentős költségeket emésztenek fel. Ezek csökkentését csak a bérlemények komplex gépészeti és elektromos vezetékjeinek cseréjével lehetne elérni, amely munkák a karbantartási hibajavítások többszörösébe kerülnének – főleg, hogy sok esetben ezen munkákat lakott ingatlanban nehézkesen lehetne megvalósítani –.

Ideai évben is terveink között szerepelnek az üres, leromlott állapotú albetéti ingatlanok – többnyire lakások – minél hatékonyabb



hasznosítása, mely szükségessé teszi azok komplex felújítását. Költséghatékony tervezéssel ezen felújításokat fokozatosan, a láthatóan felmerülő igények alapján ütemezzük.

#### 4.2. Társasházkezelési feladatok

A bázisévhez képest éves szinten mintegy 10%-os közös költség növekedéssel számoltunk. A képviseleti feladatokból fakadó kiadás növekedések érdemben nem növelik a kompenzáció igényünket, hiszen ezzel arányosan a bevételi oldalon is magasabb közös költség, költszolgáltatási díj, és egyéb közvetített szolgáltatási díjbevételekkel terveztünk.

A terv a 2023-as esztendő feladatainak ismeretében, s a közös képviselőkkel kialakított együttműködésre alapozva került kialakításra, melyben az előző év tény adatai csak azokon a pontokon kerültek figyelembevételre, ahol az elengedhetetlen volt. Az együttműködés alapján a munkánk hatékonysága nőtt, s szinte az összes képviselővel jó kapcsolatot ápolunk. A nagyobb társasházkezelő cégekkel rendszerint közös fellépést prezentálunk a közgyűléseken a hosszú távú szakmai indokok szerint.

A Budapest, IV. kerület, Venetiáner u. 12-14. (Károlyi u. 25.) szám alatti 29 lakásos 2022-ben átadásra került önkormányzati tulajdonú társasház társasházkezelői tevékenységét is megkezdte. 2023-ra a társasház új bérlői várhatóan 100%-ban birtokba veszik az ingatlan. Jelenleg még néhány lakás üres. 2023. februárjában az I. emeletre az önkormányzat által kijelölt bérlők beköltözése várható. A földszinten lévő szociális foglalkoztató a tervek szerint az év I. negyedében veszi majd birtokba a részére kiutalt helyiséget. A társasházban jelenleg 10 piaci alapon bérbeadható lakás ingatlan található, amely mind megtalálta bérlőjét. A társasház saját hőszivattyúval rendelkezik, amellyel a melegvíz és a fűtés kerül biztosításra, amelyet azonban egy gázkazán is kiegészít. A társasházban lift és kamerarendszer is található. A társasházban távleolvasásos hőmennyiség mérés és vízóra leolvasás lett kiépítve, ezáltal a pontos havi elszámolás biztosított. A lakásokban a fűtés egyedileg szabályozható, a havi elszámolással elkerülhető az átalánydíjas fizetés. Ez azért kedvező társaságunk számára, mert így elkerülhető az, hogy a bérlő által fizetett, de a tényleges fogyasztásnál kisebb átalány összegének, valamint a tényleges rezszi díj különbözetét nem társaságunk finanszírozza meg addig, ameddig a bérlő részére a tényleges rezsifogyasztás kiszámlázásra kerül. A távleolvasási rendszer kiépítése azon társasházaink esetében, ahol ez technikailag megoldható, szükséges

lenne, hosszú távú célunk. A közös költség 2023-ban várhatóan a Venetiáner u. 12-14. számú társasházban 451 Ft/m<sup>2</sup>, amelynél az idei évre nem tervezünk áremelést. Az ingatlanban 29 db parkolóhely is található, amelyeket szintén bérbeadás útján hasznosítunk.

2023. január 1-től az UV Zrt. egy új tevékenységgel lépett a piacra. A egyes tulajdonú társasházak esetében a társasházkezelési/közös képviseleti tevékenység is megjelenik a Társaságnál, amellyel piaci alapú bevételeinket kívánjuk növelni. Úgy látjuk ugyanis, hogy e tevékenységgel egy kialakuló hiányt tudunk betölteni. A gyakorlott közös képviselők visszavonulását követően az új közös képviselők magasabb képviseleti díj megállapításra fókuszálnak első sorban, a költségek emelésének elhalasztása mellett. Úgy gondoljuk, hogy az UV Zrt. képzett szakember gárdával, megfelelő tárgyi feltételek mellett, kedvező díjazással, magasabb szakmai színvonalú feladatellátással tud megjelenni a piacon a közös képviseleti tevékenységgel. 19 db hagyományos építésű társasházban indítottunk teszt jelleggel. A jelenleg kezelt portfólió éves szinten 5,7 MF-ot nettó bevételt jelent. Ha az eredmények minket igazolnak, akkor tervezhetünk hosszabb távon bővítéssel, újabb társasházak, panelházak bevonásával. E többlet feladatot jelenleg a meglévő személyi állománnyal el tudjuk látni, e tevékenység további bővítésével a létszámfejlesztés is szükségszerű lesz.

Több társasházban 2023-ban járnak le a megtakarítási befektetések, ezért a szükséges karbantartások, finanszírozások ezekben megoldhatóak lesznek. A 100 %-ban tulajdonunkban álló társasházak esetében a Fundamenta megtakarítások 2026-ban járnak le, így azokkal még nem tudunk tervezni.

A 100%-ban tulajdonunkban álló közel 100 db társasházi ingatlan esetében 2023-ban folytatódni fognak az eddig megkezdett nagyobb felújítási, karbantartási munkálatok. Ezen társasházaink esetében a közös költség összege 300-400 Ft/hó/m<sup>2</sup> között lesz 2023. február 1. napjától, amely az előző évhez képest 6%-os emelkedést jelent. Ennek indoka részben a rezsiköltségek emelkedése, részben a biztosítási díj 13 %-kal való növekedése. Törekedtünk arra, hogy a 100%-ban tulajdonunkban álló társasházaknál a bérlőinket terhelő közös

költségek összege a lehetőségekhez képest minimális mértékben növekedjen csak, annak érdekében, hogy bérlőink általános terhei ne emelkedjenek szükségtelen mértékben.

Összefoglalva, a 2023-as év kiemelkedő feladata lesz számunkra a társasházkezelői piacra történő kilépésünk a piaci bevételeink növelése érdekében, azonban mindeközben a 100 %-ban tulajdonunkban álló társasházak esetében a bérlőinket terhelő közös költségek összegét minimális mértékben fogjuk növelni.

Az általános rezsiköltségek emelkedése miatt a 100 %-ban tulajdonunkban álló társasházak esetében a távleolvasásos hőmennyiség mérés kiépítése, valamint a vízátalány helyett a lakásonkénti vízóra felszerelés kiemelkedő fontosságú feladatunk lesz a jövőben.

#### 4.3. Egészségügyi intézmények

Az egészségügyi intézmények üzemeltetési költségeit is befolyásolják a közműdíj emelkedések, és az infláció. Annak ellenére, hogy az áram és gáz esetében az energiadíjak fixek, az adók, rendszerhasználati díjak növekedésével a kiadások emelkedésével kell számolni. A költség növekedéseket részben tudjuk csak beszédni, ahol bérlőnk van, ott a tovább számlázással térülnek a kiadásaink, ami viszont nem mondható el a védőnőkre eső kiadásokkal, ahol nincs bevétel.

A karbantartások esetében is magasabb költségekkel számolunk, az építőipari árak 30%-os mértékű növekedése miatt.

##### 4.3.1. Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet

A mintegy 6353 m<sup>2</sup> alapterületű, 7 emeletes ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban társasházként került bejegyzésre, amelyből 8 db albetét, 322 m<sup>2</sup>-es területen áll az UV Zrt. 1/1 tulajdonában, amelyeket bérbeadással hasznosítunk (pl. gyógyszertár, üzletek). Az intézményt naponta kb. félezer ember látogatja. Az épület jelenlegi gépészete szakértői vizsgálatokat követően fennálló információink alapján javításokra nem szorul, a rendszerinti karbantartások folyamatosan megtörténnek.

##### 4.3.2. Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat

14 helyszínen háziorvosi rendelők és a védőnői szolgálat, fogorvosi rendelők helyiségének az üzemeltetését látjuk el. A rendelőkben általánosan szükséges a betegvárók tisztasági festése.

A védőnői szolgálat üzemeltetése 2023. január 1-től átkerült az Önkormányzattól a Magyar Államhoz, ez azonban az üzemeltetési kérdéseket nem érinti, a munkajogi jogviszonyra van jelenleg hatással.

Háziorvosi rendelőknél fűtés költségek megugrottak, de a megnövekedett fűtési költségek növekményét átvállalta a háziorvosok helyett az Önkormányzat a betegállátás színvonalának biztosítása érdekében. Ez összességében a Társaság kompenzációs igényét nem érinti.

A bevezetőben utaltunk rá, hogy idén sor kerül a Mentálhigiénés Rendelő felújítására, 55 Mft összegben terveztünk ezért az egészségügyi intézmények felújításánál.

#### 4.4. Sportlétesítmények

##### 4.4.1. Csónakház

A 2022-re tervezett karbantartást elhalasztottuk, ezért 2023-ban továbbra is szükséges a kiszáradt faelemek védőmázolása, valamint a vízes blokkban 2 db elektromos vízmelegítő cseréje. A Tungstram Vállalat csődje miatt várhatóan megszűnik a csónakház üzemeltetési tevékenységünk.

##### 4.4.2. Halassy Olivér Városi Uszoda

A Halassy Olivér Városi Uszoda karbantartási költségei várhatóan megközelítik a 2022-es szintet. 2022-ben egyedi plusszként a szanatórium felújítása, a hőszivattyús kutak javítása valósult meg. 2023-ban a víz- és élményszivattyúk teljes nagyfelújítása szükséges, mivel a 10 éves szivattyúk teljesítménye az állandó üzemben jelentősen csökkent, illetve e nélkül tönkremenetelük várható. Ezen kívül az előcsarnoki emeleti tönkrement világítás cseréjét is tervezzük.

A közműköltségek tervezése a 2022-es fogyasztási számok alapján történt, mivel teljes évben működött az intézmény. Mintegy 5%-os

megtakarítás a fűtési áramfelhasználásnál várható, mivel a medencék vízhőfokait, illetve a légfűtési hőmérsékletet is csökkentettük az alábbiak szerint:

| <i>Helyszín</i>                      | <i>Korábbi hőfok</i> | <i>Jelenlegi hőfok</i> |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Úszómedence víz hőmérséklete         | 27                   | 26                     |
| Tanmedence víz hőmérséklete          | 32                   | 30                     |
| Pezsgőfürdő medence víz hőmérséklete | 35                   | 33                     |
| Öltözőhelyiségek hőmérséklete        | 26                   | 24                     |
| Medencetér hőmérséklete              | 28                   | 27                     |

A hőmérséklet csökkentés annak érdekében történt, hogy ne kelljen bezárni az épületet a téli időszakra.

Ezen felül a vízkutak igény szerinti vezérlésének az épületfelügyeleti rendszerbe programozásával további áram megtakarítás várható.

Az üzemeltetési anyagköltségek (vegyszerek, takarítószer), valamint egyedi eszközök beszerzési árai az EUR árfolyam, illetve a háborús beszerzési nehézségek miatt jelentősen emelkedtek. Emiatt bizonyos rendszeres karbantartási szolgáltatások is többé kerülnek (pl. szellőzés technika, hőszivattyúrendszer éves karbantartás), ezért 2023-ban megnövekedett anyagköltségekkel számolunk.

#### 4.4.3. Szilas Aktív Park

A park üzemeltetését 2023 februárjától tulajdonosi döntés alapján az Újpesti Városgondnokság Kft. fogja átvenni, ezért a 2023-as évre az átvételig tervezhető költségekkel számoltunk.

#### 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 szétválasztottuk.

A velencei ifjúsági tábornak 2022-től nem üzemeltetési, hanem bérleti szerződéses konstrukcióban folyik a hasznosítása, amely 2023-ban sem változik.

#### 4.5.2. Balatonszepezdi üdülő

Elkészült az üdülő kazán cseréje, amivel a több mint 10 éves gazdaságtalan kazán került kiváltásra. Továbbra is időszerű a homlokzati fa nyílászárók lekezelése, az alsó és felső kerítés felújítása, valamint a belső parkoló zöld, gyeprácsos betonburkolatának felújítása is a gépészettel együtt, a kerti szaletli burkolat és elektromos elemei, illetve a külső lépcső, amely omlásveszélyes. Az ingatlan konyhája is évek óta teljes felújításra szorul.

#### 4.5.3. Parádfürdői üdülő

A 2022. évben nem tudott megvalósulni a terasz felületének felújítása, amely továbbra is napirenden van. A külső csatorna vezetékek felújítása szükséges még 2023-ban.

#### 4.5.4. Tarzan Park

A 2022-es fejlesztéseknek is köszönhetően a park 2022-ben rekord bevételt ért el, a Park fennállása óta először haladtuk meg az éves nettó 100 MFt-os bevételi álomhatárt. A rekord bevétel ellenére óvatosan számoltunk, és további kiugró bevételi növekedésre nem számítunk. 2023-ban is további új játékok telepítését tervezzük.

A locsolórendszerrel kapcsolatos vízellátási problémák megoldására törekszünk továbbra is.

#### 4.6. Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata

A vagyónvédelmi szolgáltatási rezsióradíj 2023. évre hatályos minimális összege bruttó 4.253 Ft. A társaságnál ezért struktúra váltást hajtunk végre, amely alapján az alvállalkozói tevékenységet saját munkavállalókkal váltjuk ki, ahol lehet.

Az UV Zrt: leányvállalata, az Újpesti Vagyonőr Kft. (a továbbiakban: Vagyonőr) portaszolgálati és őrzési, valamint rendezvénybiztosítási tevékenységének összege emelkedni fog. E tevékenységi körben több őrzési helyen racionalizáltuk az őrszolgálati idejét a hatékonyságnövelés érdekében, amely esetenként a költségek

emelkedésével jár majd, azonban ár-érték arányban kedvezőbb lesz a szolgáltatás. A rendezvénybiztosításra vonatkozóan jelenleg közbeszerzési eljárás kiírása van folyamatban. A 10.000 óra tervezett rendezvényőrzés költségei nem szerepelnek a tervben, azok eseti megrendelés alapján fognak történni.

Technikai jellegű változás, hogy a létesítmények őrzésével kapcsolatos tételeket a közszolgáltatási táblázat létesítményőrzései között mutatjuk ki. 2022-ben a piac és rendezvényközpont őrzésével kapcsolatos költségek a piac üzemeltetési kiadásai között szerepeltek, idén azonban már a létesítmények őrzése, portaszolgálati tételei között mutatjuk ki. Változás, hogy a Városgondnokság telephelyének őrzése idén az UV Zrt. közszolgáltatási feladatai között szerepel, amely szintén kiadásnövekedés formájában jelenik meg az UV Zrt. éves tervében. 2022. évben az Önkormányzat az SZTK élőrős őrzésére kapacitásbővítést rendelt el, amely bővítéssel a 2023-as tervben már számoltunk. Így a megelőző évhez képest ez a tétel is kiadásnövekedéssel jár.

A rezsióradíj drasztikus emelkedése, a meglévő állományra vonatkozó bérrendezés, továbbá az átállás az új struktúrára többletköltséget jelent. Amennyiben az átstrukturáláson nem változtatnánk, úgy a 100 M Ft-os nagyságrendű növekedés helyett mintegy 130 M Ft-os költségnövekedéssel kellett volna számolni.

Az újpesti egészségügyi intézmények (védőnői szolgálati helyiség, fogászati rendelők, valamint mentálhigiéniai gondozó rendelő) napi takarítási feladatainak ellátására 2021-ben közbeszerzési eljárást követően került sor szerződéskötésre vállalkozóval. A takarítandó felület mintegy 1.904 m<sup>2</sup>. A közbeszerzési kiírás alapján lehetőségünk volt a szerződés egy évvel történő meghosszabbítására, így az 2023 novemberében fog lejárni. A takarítási szolgáltatási árak 10-15%-kal nőttek. A takarítási kiadásokat szoros kontroll alatt tartjuk, jelentős visszatartásunk volt a vállalkozó hiányos teljesítései miatt. Ebből a vállalkozók tanulnak, így folyamatosan javul a takarítás színvonala.

A Polgármesteri Hivatal takarítását a pénzügyi táblázatban már úgy szerepeltetjük, hogy e soron tüntetjük fel az István út 15. szám alatti épület takarítási kiadások nem a Kormányhivatalra eső arányos részét is.

#### 4.7. Egyéb szolgáltató feladatok

##### 4.7.1. Közrendvédelmi szálló

A megüresedett szobák tisztasági festése 2023-ban is napirenden van, továbbá kisebb asztalosipari munkák elvégzése.

##### 4.7.2. Piaci parkoló

A piac felszíni parkolójának felújítása 2022-ben nem történt meg, a keramitos burkolat továbbra is felújításra szorulna.

##### 4.7.3. Üzemeltetett gépkocsi flotta

2022-ben több mint 60 db gépjármű üzemeltetését végezte társaságunk, melyek közül 47 db személy- és tehergépjármű a közbeszerzés útján került a gazdasági társaságokhoz. 2023-ban további 7 db gépjármű lehívását tervezzük a közbeszerzés aktív időszakában. 2021. óta a gépjárműflotta majdnem teljes egészében megújításra került, a korábban használt saját tulajdonú autóink részben eladásra, az idősebb bérelt gépjárművek részben visszaadásra kerültek azóta.

Az UV Zrt. közszolgáltatási körébe került bevonásra a GI által használt hét gépjármű bérleti díja.

2023-ban a gépjárműflottára fordítandó költségek további emelkedése várható, hiszen az infláció növekedése érvényesítésre kerül a bérleti szerződések flottakezelési díjában évente egy alkalommal, így 10-17% emelkedéssel számolunk a költségek ezen részénél. Továbbá, ami a bérleti díj részét érinti, 3 havonta vállalnunk kell a BUBOR változással járó költségnövekedések teljesítését is.

A cégautó adó 2022 július 1-től a duplájára emelkedett a személyautók esetében, 2023-tól ezt az emelt adót meghagyta a Kormány és véglegesítette. A KGFB költségek emelése is érezteti majd hatását, bár a gépjárműköltségek 0,5%-át teszik ki mindösszesen ezek a tételek. A biztosítási költségek 2023-ban várhatóan 15-25% között fognak emelkedni.

Az üzemanyag beszerzési költségek tekintetében a legnagyobb a bizonytalanság, mivel 2022-ben is többször változott a hatósági áras termékek fogyasztóinak köre, illetve 2022. július 30. óta a cégek



nem is vásárolhatták meg a kedvezményes üzemanyagokat, illetve 2022. december elején eltörölték véglegesen a hatósági árakat. Ennek fényében átlagosan bruttó 700 Ft/l feletti üzemanyag árral voltunk kénytelenek kalkulálni a tervezés folyamán.

Mindent összevetve a költségek jelentős és egész éven át tartó emelkedésével kell számolnunk az üzemeltetett gépjárműflotta tekintetében. Javít a helyzeten az a tény, hogy az új autókából álló flotta szerviz igénye minimális, tehát a korábbi évek jelentős szerviz kiadásával nem kell tervezni.

#### 4.7.4. Vásárcsarnok és kulturális rendezvényközpont

E létesítmény esetében is magasabb üzemeltetési kiadásokkal kell számolni a bázis időszakhoz képest. A táblázati adatsorhoz kiegészítésként rögzítjük, hogy a Piac és KRK épültének őrzési kiadásai a létesítmény üzemeltetési sorban szerepelnek. Ha figyelembe vesszük, hogy az épület hűtési- és fűtési kiadásai a szennyhőmű üzemeltetésben kerülnek elszámolásra, illetve a beruházási kölcsön kamatát is külön soron számoljuk el, akkor látható, hogy a tervezett 700 MFt-os árbevétel nem fedezi az épület üzemeltetésével felmerülő összes kiadásunkat

A bevételeink nagyobb része a bérleti díjakból származik. A rendezvényközpont bérlője az Önkormányzat. A bérlők egyedi közműfogyasztása átfutó tétel. Az ingatlan fizetendő építményadója összesen mintegy 35,7 M Ft.

Mivel az épület garanciája lejárt, az épület üzembehelyezése óta felújítási számlán tartalékolt évi 13 MFt-os keretből megkezdjük a szükséges értéknövelő, nagy javítási munkálatokat. 2023. évre mintegy bruttó 38 MFt-os felújítási tartalék felhasználását tervezzük, melyhez a kölcsönt nyújtó bank hozzájárult. E keretösszeg felhasználásával megvalósuló munkálatok nem igényelnek kompenzációt a tulajdonostól. Ennek keretében az alábbiakat tervezzük elvégezni: földszinti piactéren a kopott műgyanta burkolat foltokban történő cseréjét, gázhálózat átkötését, hogy a vészüzemi kazánt alternatív fűtési lehetőségként is lehessen használni, szellőzőrendszer javítását és kiegészítését, repedt vagy sérült homlokzati szálcement lapok cseréjét, alumínium bejárati ajtó nagyjavítását, épületautomatikai rendszer számítógépek cseréjét, erősáramú elosztószekrényben mérők bővítését és átépítését, lift ajtók javítását, mozgólépcső javítást, szellőzőrendszer és légkezelő egységek javítását, szűrők cseréjét.

#### 4.7.5. Szennyvízhő mű

A piac energiaellátását biztosító szennyvízhőmű esetében az energia árak drasztikus emelkedése miatt 2023-ban szeretnénk volna leválni a Csatornázási Művekről, azonban ez végül nem volt megoldható.

A gépészet átalakítása jelenleg tervezés alatt áll. Az átalakítás során a tényleges igények és a kapacitási lehetőségek közelítése a célunk, mivel a gépészet nagyobb kapacitásra került kialakításra, mint az igények és e miatt a működtetése nem költséghatékony.

#### 4.8. Marketing költségek

A marketing költségek megtérülése mindig nehezebben mérhető, azonban a Tarzan Park tavalyi országos reklám kampánya bátran állíthatjuk, hogy megtérült. Az idei évre mintegy 28 M Ft marketing költséget terveztünk be, célunk a piac, a Tarzan Park, továbbá az uszoda látogatottságának tovább növelése.

#### 4.9. Szervezeti költségek

2023-ra kevesebb anyagköltséggel terveztünk, azonban az infláció miatt az igénybe vett szolgáltatások kiadásai növekedni fognak. Teljes bérköltségünk mintegy 100 M Ft-tal nagyobb lesz, bérfejlesztésre az átlagos bértömegre vetítetten 15%-ot kívánunk fordítani, differenciált elosztással. Ennek indoka, hogy a minimálbér és a garantált bérminimum összege is emelkedett, továbbá a felgyorsult infláció miatt a gazdasági szférában növekedtek a bérek, amelyet követnünk szükséges a magasabb végzettségű munkaerő megtartása érdekében, a kisebb végzettséggel vagy végzettséggel nem rendelkező munkaerő esetében pedig a jogszabályi elvárások miatt.

#### 4.10. Jogi költségek

A jogi eljárások költségei (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, ügygondnoki munkadíjak, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára) kapcsán 2023. évre díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések vételárán felüli jogi költségekre –

- a) a lakások tekintetében 8 MFt,
- b) a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében 6 MFt kiadást tervezünk.

A fentiekben megjelölt, tervezett kiadások a 2022. évi várható tényadatokra figyelemmel kerültek meghatározásra, azokhoz képest a követelésbehajtással kapcsolatos eljárások számának változása, illetve a behajtani kívánt tőkekövetelés összege miatt tartalmaznak változást.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díjak vételára, mint kiadás meghatározása kapcsán egyrészt a 2022. évi tervadatokat, másrészt a 2022. évi tényadatokat vettük figyelembe, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

A jogi eljárások bevételei (különösen: eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából befolyt összegek) kapcsán 2023. évre díjakra, illetékekre – azaz a faktorált követelések behajtásán felül befolyt összegekre –

- a) a lakások tekintetében 8 MFt,
- b) a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében 4 MFt bevételt tervezünk.

A fentiekben megjelölt, tervezett bevételek a 2022. évi várható tényadatokra figyelemmel kerültek meghatározásra.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtásából származó bevétel meghatározása a 2022. évi tervadatokat, másrészt a 2022. évi tényadatok figyelembevételével történt, mind a lakás, mind a nem lakáscélú ingatlanok tekintetében.

Összegzésként kiemelem, hogy a gazdaság szinte minden területére kiható magas infláció, a korábbi évekhez képest jelentősen megnövekedett energiadíjak, a megemelt minimálbér és garantált bérminimum az UV Zrt. szinte teljes költség struktúrájára kihatnak. Az UV Zrt. a magas szintű közszolgáltatási feladatok zavartalan ellátását a tárgyévben biztosítani tudja a kiadás növekedések ellenére, a tulajdonos részéről folyósított működési kompenzációval, azt kiegészítve a saját tulajdonú ingatlan értékesítési bevételekkel.

Budapest, 2023. február 28.



Hock Zoltán  
vezérigazgató

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2023 - 2022. várható

|                                 | Lakás           |           | Nemlakás     |           | Üzemeltetés  |           | Összesen     |           |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|                                 | Várható 2022    | Terv 2023 | Várható 2022 | Terv 2023 | Várható 2022 | Terv 2023 | Várható 2022 | Terv 2023 |
|                                 | (nettó ezer Ft) |           |              |           |              |           |              |           |
| <b>Bevételek</b>                | 1 147 481       | 1 335 463 | 850 666      | 939 784   | 1 914 962    | 2 366 156 | 3 913 109    | 4 641 403 |
| Árbevétel                       | 1 153 036       | 1 332 600 | 1 229 280    | 1 493 000 | 961 250      | 1 156 098 | 3 343 567    | 3 981 698 |
| Kompensáció mértéke             | -5 556          | 2 863     | -378 614     | -553 216  | 953 712      | 1 210 058 | 569 541      | 659 705   |
| <b>Kiadások</b>                 | 1 240 379       | 1 335 463 | 817 824      | 939 784   | 1 946 442    | 2 366 156 | 4 004 645    | 4 641 403 |
| Kezelési feladatok              | 520 862         | 570 501   | 293 201      | 359 079   |              |           | 814 062      | 929 580   |
| Műszaki feladatok               | 260 742         | 255 000   | 86 064       | 72 000    |              |           | 346 805      | 327 000   |
| Jogi feladatok                  | 8 732           | 8 000     | 6 672        | 6 000     |              |           | 15 404       | 14 000    |
| Üzemeltetési feladatok          |                 |           |              |           | 1 672 630    | 2 040 318 | 1 672 630    | 2 040 318 |
| Egyéb költségek és ráfordítások | 121 601         | 126 378   | 81 727       | 81 913    |              |           | 203 328      | 208 291   |
| Szervezeti költségek            | 328 442         | 375 584   | 350 160      | 420 792   | 273 812      | 325 838   | 952 415      | 1 122 214 |
| <b>Egyenleg</b>                 | -92 898         | 0         | 32 842       | 0         | -31 480      | 0         | -91 536      | 0         |

|  | Várható 2022 | Terv 2023 |
|--|--------------|-----------|
| <b>Tartalék nélküli kompenzáció:</b>       | 569 541      | 659 705   |
| ebből működési célú:                       | 419 636      | 502 705   |
| ebből felhalmozási célú:                   | 149 905      | 157 000   |
| Tartalék nélküli kompenzáció havi összege: | 47 462       | 54 975    |
| <b>Kompensációs tartalékkeret:</b>         | 0            | 0         |
| ebből működési célú:                       | 0            | 0         |
| ebből felhalmozási célú:                   | 0            | 0         |
| <b>Kompensációk összesen:</b>              | 569 541      | 659 705   |
| ebből működési célú:                       | 419 636      | 502 705   |
| ebből felhalmozási célú:                   | 149 905      | 157 000   |

LAKÁSÁLLOMÁNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

|   | Bevétel          |                  |                  |   | Kiadás         |                |                |
|---|------------------|------------------|------------------|---|----------------|----------------|----------------|
|   | Terv 2022        | Várható 2022     | Terv 2023        |   | Terv 2022      | Várható 2022   | Terv 2023      |
| <b>Lakbér</b>                                     | <b>709 000</b>   | <b>713 538</b>   | <b>756 000</b>   | <b>Kezelési feladatok</b>                                       | <b>516 855</b> | <b>520 862</b> | <b>570 501</b> |
| szociális alapú                                   | 39 000           | 39 839           | 38 000           | közös ktg.  | 452 005        | 445 577        | 490 135        |
| költségalapú                                      | 380 000          | 377 887          | 378 000          | bérlőnek továbbszámolt költségek                                | 50 000         | 45 097         | 61 776         |
| piaci alapú                                       | 290 000          | 295 812          | 340 000          | Üres lakások fenntartási költsége                               | 14 850         | 30 188         | 18 590         |
| <b>Különszolgáltatási díj</b>                     | <b>275 000</b>   | <b>292 620</b>   | <b>332 300</b>   | <b>Műszaki feladatok</b>  | <b>140 000</b> | <b>260 742</b> | <b>255 000</b> |
| szociális alapú                                   | 35 000           | 36 633           | 38 800           | karbantartás  | 50 000         | 155 949        | 175 000        |
| költségalapú                                      | 198 000          | 205 630          | 240 000          | felújítás   | 90 000         | 104 793        | 80 000         |
| piaci alapú                                       | 42 000           | 50 357           | 53 500           | bontás  | 0              | 0              | 0              |
| <b>Egyéb díjak ( víz-csatomadij, távhó, gáz )</b> | <b>115 572</b>   | <b>114 727</b>   | <b>124 100</b>   | <b>Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések</b> | <b>10000</b>   | <b>10 000</b>  | <b>10 000</b>  |
| szociális alapú                                   | 18 372           | 13 242           | 18 100           |   |                |                |                |
| költségalapú                                      | 87 200           | 86 324           | 90 000           |   |                |                |                |
| piaci alapú                                       | 10 000           | 15 161           | 16 000           |   |                |                |                |
| <b>Ingatlan értékesítés</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>90 000</b>    |   |                |                |                |
| <b>Egyéb bevételek</b>                            | <b>67 000</b>    | <b>32 151</b>    | <b>30 200</b>    | <b>Egyéb kiadások</b>   | <b>111 314</b> | <b>110 333</b> | <b>114 378</b> |
| Díjak illetékek                                   | 8 000            | 9 775            | 8 000            | eljárási díjak illetékek  | 8 000          | 8 732          | 8 000          |
| DHK, Főtáv  | 4 000            | 5 503            | 5 000            | DHK, Főtáv  | 3 000          | 2 378          | 3 000          |
| Ingatlanértékesítés Kamat                         | 15 000           | 3 741            | 4 000            | Vagyonkataszter   | 866            | 866            | 866            |
| Ingatlanértékesítés tőke                          | 40 000           | 13 132           | 13 200           | Egyéb ráfordítások, adók  | 83 000         | 79 029         | 83 612         |
|   |                  |                  |                  | lakás ÁFA ( le nem vonható áfa )                                | 12 512         | 14 330         | 14 000         |
|   |                  |                  |                  | lízingelt lakás kamat   | 2 220          | 2 487          | 2 300          |
|   |                  |                  |                  | lízingelt lakások árfolyam vesztesége                           | 1 716          | 2 511          | 2 600          |
|   |                  |                  |                  | <b>Ingatlanok értékcsökkenése</b>                               | <b>28000</b>   | <b>10 000</b>  | <b>10 000</b>  |
| <b>ÖSSZESEN</b>                                   | <b>1 166 572</b> | <b>1 153 036</b> | <b>1 332 600</b> | <b>KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>                              | <b>806 169</b> | <b>911 937</b> | <b>959 879</b> |
|   |                  |                  |                  | <b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>                     | <b>354 847</b> | <b>328 442</b> | <b>375 584</b> |

## A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

|   | Bevétel          |                  |                  | Kiadás   | Terv 2022      | Várható 2022   | Terv 2023      |
|---|------------------|------------------|------------------|--|----------------|----------------|----------------|
|   | Terv 2022        | Várható 2022     | Terv 2023        |  |                |                |                |
| <b>Önkormányzati tulajdonú helyiségek</b> | <b>597 900</b>   | <b>613 878</b>   | <b>698 333</b>   | <b>Kezelési feladatok</b>                                | <b>264 829</b> | <b>293 201</b> | <b>359 079</b> |
| bérelti díj                               | 512 000          | 526 877          | 580 000          | Közös költség  | 176 199        | 162 324        | 178 557        |
| közös költség                             | 66 400           | 65 557           | 85 000           | bérlőnek továbbszámolt költségek                         | 52 000         | 84 111         | 126 167        |
| egyéb bevétel                             | 19 500           | 21 244           | 33 333           | üres helyiségek fenntartási költsége                     | 14 130         | 22 732         | 29 120         |
|   |                  |                  |                  | diszponibilis helyiségek elszámolása                     | 22 500         | 24 033         | 25 235         |
| <b>UV Zrt. tulajdonú helyiségek</b>       | <b>546 000</b>   | <b>608 512</b>   | <b>788 687</b>   | <b>Műszaki feladatok</b>                                 | <b>57 470</b>  | <b>88 064</b>  | <b>72 000</b>  |
| bérelti díj                               | 384 000          | 407 247          | 438 000          | karbantartás   | 27 470         | 40 952         | 50 000         |
| közös költség                             | 52 000           | 56 442           | 88 000           | felújítás  | 30 000         | 45 112         | 22 000         |
| egyéb                                     | 30 000           | 42 597           | 71 687           | bontás   | 0              | 0              | 0              |
| telekingatlan értékesítés                 | 80 000           | 102 327          | 211 000          | Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések | 10 000         | 10 000         | 10 000         |
| <b>Egyéb bevételek</b>                    | <b>6 000</b>     | <b>6 990</b>     | <b>6 000</b>     | <b>Egyéb Kiadások</b>                                    | <b>81 711</b>  | <b>73 399</b>  | <b>71 413</b>  |
| Díjak illetékek                           | 4 000            | 4 424            | 4 000            | eljárás díjak, illetékek                                 | 6 000          | 6 672          | 6 000          |
| DHK, Főtáv                                | 2 000            | 2 565            | 2 000            | Főtáv , kiadás   | 1 000          | 0              | 1 000          |
|   |                  |                  |                  | Vagyonkataszter  | 514            | 514            | 514            |
|   |                  |                  |                  | egyéb ráfordítások (adók)                                | 72 476         | 63 487         | 61 169         |
|   |                  |                  |                  | lízingelt nem lakás ÁFA                                  | 0              | 602            | 600            |
|   |                  |                  |                  | lízingelt nem lakás kamat                                | 943            | 1 057          | 1 060          |
|   |                  |                  |                  | lízingelt nem lakás árfolyam különbözet                  | 778            | 1 087          | 1 070          |
|   |                  |                  |                  | Ingatlanok értékcsökkenése                               | 7500           | 5 000          | 6 500          |
| <b>Bevételek összesen</b>                 | <b>1 149 900</b> | <b>1 229 280</b> | <b>1 493 000</b> | <b>KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>                      | <b>421 510</b> | <b>467 664</b> | <b>518 992</b> |
|   |                  |                  |                  | Szervezet arányos közvetett költsége                     | 349 775        | 350 160        | 420 792        |

## Ingatlan- és épületüzemeltetés

(nettó ezer Ft)

| Tárgy  | Bevétel        |                |                  | Kiadás           |                  |                  |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | Terv 2022      | Várható 2022   | Terv 2023        | Terv 2022        | Várható 2022     | Terv 2023        |
| <b>Egészségügyi Intézmények</b>  | <b>60 226</b>  | <b>69 932</b>  | <b>130 800</b>   | <b>193 769</b>   | <b>172 441</b>   | <b>321 521</b>   |
| Szakorvosi rendelőintézet  | 31 461         | 35 794         | 44 000           | 105 655          | 105 643          | 140 556          |
| Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat   | 28 764         | 34 138         | 86 500           | 53 114           | 66 798           | 125 965          |
| Egészségügyi intézmények felújítása  |                |                | 0                | 35 000           | 0                | 55 000           |
| <b>Sportlétesítmények</b>  | <b>63 736</b>  | <b>76 622</b>  | <b>78 300</b>    | <b>59 052</b>    | <b>58 370</b>    | <b>68 078</b>    |
| Halassy Olivér Sportcentrum  | 500            | 432            | 500              | 240              | 0                | 0                |
| Tábor utcai sportpályák üzemeltetése   | 0              | 600            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Csónakház  | 2 336          | 2 576          | 2 800            | 1 715            | 1 522            | 1 727            |
| Halassy Olivér Városi Uszoda   | 60 900         | 73 013         | 75 000           | 57 097           | 55 114           | 65 796           |
| Szilas Aktív Park  |                |                | 0                |                  | 1 734            | 555              |
| Sportlétesítmények felújítása  |                |                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Rekreációs létesítmények</b>  | <b>90 550</b>  | <b>124 662</b> | <b>126 000</b>   | <b>94 606</b>    | <b>88 857</b>    | <b>64 163</b>    |
| Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor   | 15 000         | 15 640         | 16 000           | 400              | 3 444            | 3 520            |
| Balatonszepesdi üdülő  | 1 650          | 2 052          | 2 300            | 5 325            | 3 043            | 6 346            |
| Parádfürdői üdülő  | 500            | 593            | 700              | 7 081            | 4 419            | 7 170            |
| Tarzan park  | 73 400         | 106 276        | 107 000          | 59 700           | 77 951           | 47 117           |
| Rekreációs létesítmények felújítása  |                | 0              | 0                | 22 000           | 0                | 0                |
| <b>Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata</b>   | <b>20 691</b>  | <b>21 613</b>  | <b>29 000</b>    | <b>258 875</b>   | <b>254 254</b>   | <b>404 550</b>   |
| Polgármesteri Hivatal takarítás  |                |                |                  | 28 964           | 27 894           | 37 925           |
| Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal őrzése, portaszolgálata  |                | 11 114         | 15 000           | 72 629           | 72 629           | 65 372           |
| Kormányhivatal takarítása  | 12 691         | 10 399         | 14 000           | 13 960           | 10 409           | 12 569           |
| Létesítmények (Aranyhíd, Gyermekjóléti, Szociális osztály, Rendezvények, SZTK, UV porta_VG, UPV, GYÁM1, GYÁM2) őrzése, portaszolgálata | 8 000          | 0              |                  | 124 428          | 124 428          | 280 610          |
| Térfigyelő rendszer működtetése, Riasztó karbantartás, TBR   |                | 0              | 0                | 18 894           | 18 894           | 8 074            |
| <b>Egyéb szolgáltató feladatok</b>   | <b>706 507</b> | <b>668 622</b> | <b>792 298</b>   | <b>647 307</b>   | <b>946 396</b>   | <b>1 001 488</b> |
| Közrendvédelmi Szálló  | 7 165          | 4 627          | 7 165            | 6 994            | 5 327            | 9 892            |
| Piaci parkoló  | 8 500          | 10 122         | 8 500            | 4 904            | 2 816            | 4 457            |
| Üzemeltetett gépkocsi flotta   | 55 391         | 55 840         | 59 259           | 102 728          | 112 764          | 138 873          |
| Újpesti Márkabolt és kártyairoda   |                |                |                  | 800              |                  |                  |
| Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamata   |                |                | 0                | 25 000           | 156 916          | 128 662          |
| Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés  | 634 451        | 598 033        | 700 574          | 596 582          | 575 078          | 599 585          |
| Szennyvízhő mű   |                | 0              | 16 800           | 110 298          | 93 495           | 120 000          |
| Egyéb szolgáltató feladatokhoz kapcsolódó felújítás  |                | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Marketing költség</b>   |                |                |                  | <b>24 700</b>    | <b>16 940</b>    | <b>28 210</b>    |
| <b>Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei</b>  |                |                |                  | <b>130 068</b>   | <b>138 372</b>   | <b>162 337</b>   |
| <b>Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen</b>   | <b>940 709</b> | <b>961 250</b> | <b>1 156 098</b> | <b>1 608 277</b> | <b>1 672 630</b> | <b>2 040 318</b> |
| <b>Szervezet arányos közvetett költsége</b>  |                |                |                  | <b>286 144</b>   | <b>273 812</b>   | <b>325 838</b>   |



## Szervezeti költségek

| Megnevezés  | Terv 2022        | 2022 várható     | Terv 2023        |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Anyagköltség</b>   | <b>30 040</b>    | <b>15 155</b>    | <b>24 009</b>    |
| Irodaszer   | 2 180            | 2 702            | 4 220            |
| Üzemanyag   | 4 985            | 5 155            | 7 709            |
| Máshova nem sorolt  | 22 875           | 7 298            | 12 080           |
| <b>Igénybe vett szolgáltatások</b>                            | <b>104 292</b>   | <b>110 303</b>   | <b>154 202</b>   |
| Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása                      | 19 513           | 21 501           | 23 275           |
| Szakértői és ügyvédi díjak                                    | 12 660           | 11 051           | 14 924           |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatások                             | 72 119           | 77 751           | 116 003          |
| <b>Egyéb szolgáltatások</b>                                   | <b>28 295</b>    | <b>28 824</b>    | <b>29 125</b>    |
| Bankköltség   | 24 000           | 23 695           | 24 000           |
| Biztosítás  | 1 871            | 3 054            | 3 000            |
| Egyéb máshova nem sorolt                                      | 2 424            | 2 075            | 2 125            |
| <b>Béreköltség</b>  | <b>709 919</b>   | <b>700 296</b>   | <b>817 512</b>   |
| Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak                 | 105 830          | 110 365          | 124 929          |
| Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak             | 590 017          | 579 415          | 677 663          |
| Megbízások, időszakos munkatársak                             | 14 072           | 10 517           | 14 920           |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>                          | <b>62 886</b>    | <b>62 885</b>    | <b>66 479</b>    |
| Igazgatóság, felügyelő bizottság                              | 21 108           | 21 108           | 21 108           |
| Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.               | 9 434            | 9 434            | 9 883            |
| Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.               | 32 344           | 32 344           | 35 488           |
| Egyéb személyi juttatások                                     | 0                | 0                | 0                |
| <b>Bérráfordítások</b>  | <b>99 666</b>    | <b>95 102</b>    | <b>110 235</b>   |
| Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.                  | 13 758           | 14 347           | 16 241           |
| Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.              | 81 276           | 75 324           | 88 096           |
| Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.          | 1 046            | 1 226            | 1 285            |
| Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.      | 3 586            | 4 205            | 4 613            |
| <b>Értékcsökkenés</b>   | <b>43 000</b>    | <b>42 000</b>    | <b>42 000</b>    |
| <b>Egyéb ráfordítások</b>                                     | <b>56 000</b>    | <b>49 353</b>    | <b>49 891</b>    |
| Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)                             | 53 000           | 49 353           | 49 891           |
| Máshova nem sorolt  | 3 000            |                  |                  |
| <b>Összesen</b>   | <b>1 134 098</b> | <b>1 103 919</b> | <b>1 293 454</b> |
| Közzolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész | 13 264           | 16 133           | 18 903           |
| <b>Közzolgáltatás szervezeti költsége</b>                     | <b>1 120 834</b> | <b>1 087 787</b> | <b>1 274 551</b> |

Ebből feladathoz közvetlenül köthető  
Feladathoz közvetlenül nem köthető

135 372      152 337  
952 415      1 122 214

