



BESZÁMOLÓ
az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervének teljesüléséről

Budapest, 2023. május 8.

Tartalom

Bevezető	4
1. A lakásállománnyal és nem lakás állománnyal kapcsolatos tételek	6
1.1 Lakásállományunk hasznosítási jellemzőinek részletes ismertetése	6
1.2 Nem lakás állományunk hasznosítási jellemzőinek ismertetése	10
2. Kezelési feladatok (társasházi képviselet)	11
2.1 Közös költségek	11
2.2 Nem 100 %-os tulajdonú házak kezelése	12
2.3 100%-ban önkormányzati/UV Zrt. tulajdonú társasházak kezelése	12
2.4 „Zöld Udvar” pályázat	13
2.5 Kapcsolattartás a közmű szolgáltatókkal	13
3. Műszaki feladatok	14
3.1 Szervezeti átalakulás	14
3.2 Humán erőforrás	14
3.3 Ingatlanállomány műszaki kezelése	14
3.3.1 Karbantartási feladatok	14
3.3.2 Teljes körű vagy részleges felújítások mind építészeti, mind gépészeti oldalon:	15
3.3.3 Lomtalanítás	16
3.3.4 Statikai szakvélemények bekérése:	16
3.3.5 Energetikai tanúsítványok készítése:	17
3.3.6 Vízóra csere, új vízórák beépítése	17
3.3.7 Elektromos hálózatok, rendszerek	18
3.3.8 Napi karbantartási, hibajavítási munkák a számok tükrében	19
3.3.9 2022. évben a számok tükrében az alábbi felújítások, részleges felújítások történtek lakás és társasház szinten külön bontva:	19
3.4 2022 évi „rezsicsökkentési” szabályok változásának következményei:	21
3.4.1 Bérleti felújítások, átalakítások	22
3.5 A „K 25 projekt”-tel kapcsolatos műszaki feladatok	22
4. Jogi feladatok	22
4.1 A COVID-19 járvány megszűnésének következményei	22
4.2 Az ukrajnai háború és az azzal összefüggésben keletkezett humanitárius katasztrófa miatti veszélyhelyzet és következményei	23
4.3 A „K 25 projekt”-tel kapcsolatos jogi feladatok teljesítése	23
4.4 Általános jogi feladatok teljesítésének részletezése, kintlévőségek kezelése	23
5. Ingatlan és épületüzemeltetés	26
5.1 Egészségügyi intézmények	26
5.2 Sportlétesítmények	27
5.2.1 Halassy Olivér Városi Uszoda	27
5.2.2 Szilas Aktív Park	29

5.3	Rekreációs létesítmények	29
5.3.1	Velencei ifjúsági tábor, katalinpusztai ifjúsági tábor	29
5.3.2	Balatonszepezdi üdülő	29
5.3.3	Parádfürdői üdülő.....	29
5.3.4	Tarzan™ Park.....	29
5.4	Intézmények őrzése, takarítása.....	30
5.4.1	Belföldi értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	30
5.4.2	Távfelügyeleti tevékenység és karbantartás.....	30
5.4.3	Élőerős szolgáltatás mérhető adatai	32
5.4.4	COVID-19-el kapcsolatos tevékenység	32
5.4.5	Egyéb ügyeleti tevékenység.....	32
5.5	Egyéb szolgáltatói feladatok	32
5.5.1	Közrendvédelmi szálló.....	32
5.5.2	Városházi Pince Klub.....	32
5.5.3	Piaci parkoló	32
5.5.4	Üzemeltetett gépkocsi flotta.....	33
5.5.5	Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálati kamata .	33
5.5.6	Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	34
5.5.7	Szennyvízhő mű.....	35
5.6	Marketing költség.....	36
5.6.1	Tarzan™ Park és Újpesti Piac márkatanítás és márkacépzés - intézkedések..	37
5.6.2	Barter szerződések 2022-ben	38
5.6.3	Ajándékutalványok értékesítési eredményeinek összevetése a korábbi évekkel	38
6.	Szervezeti költségek.....	39
6.1	Általános szervezeti információk	39
6.2	Bérlményellenőrzési tevékenységünk	40
6.3	Informatikai fejlesztések	40
6.4	Ügyfélkapcsolatok.....	41

Mellékletek:

1. „UV Zrt. Közszolgáltatási terv 2022. – 2022. 1-12. hó tény” tábla (főlap) (1 oldal)
2. „Lakásállománnyal kapcsolatos tételek” tábla (1 oldal)
3. „Nem lakás állománnyal kapcsolatos tételek” tábla (1 oldal)
4. „Ingatlan és épületüzemeltetés” tábla (1 oldal)
5. „Szervezeti költség” tábla (1 oldal)
6. 2022. évi eseti önkormányzati megrendelések közszolg.szerződés alapján (1 oldal)
7. Ügyfél elégedettségi vizsgálat (13 oldal)
8. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023. április 26-ai ülése alapján a 15/2023. (IV.26.) határozati kivonat az UV Zrt. 2022. évre vonatkozó pénzügyi elszámolásának elfogadásáról (1 oldal)

Bevezető

A COVID-19 világjárvány nyomán elrendelt veszélyhelyzet és az ezzel összefüggő kormányzati védelmi intézkedések 2020 óta jelentősen befolyásolták az UV Zrt. működését. 2022. május 31. napján megszűnt a koronavírus-világjárvány idejére kihirdetett veszélyhelyzet.

2022. június 30. napján megszűnt a helyi önkormányzatok és többségi tulajdonú gazdasági társaságai által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, továbbá az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj emelésére, illetve újfajta díj bevezetésére vonatkozó tilalom. Ezzel lehetőség nyílt arra, hogy 2022. július 1. napjától az önkormányzati tulajdonú – és az UV Zrt. által kezelt – intézményekben alkalmazott díjak (különösen belépőjegyek árai) emelésre kerüljenek, továbbá az UV Zrt. új ügyintézési díjakat vezethetett be.

A Kormány az Ukrajna területén fennálló, orosz agresszió miatti háborús helyzetre, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától. Ezzel folytatódott Magyarországon a veszélyhelyzetek rendeleti kormányzással szabályozott korszaka, hiszen a Kormány a koronavírus-járvány kitörésekor nyúlt először ehhez az eszközhöz, és a körülmények változása okán a járványügyi veszélyhelyzetet háborúsra nevezte át.

Az Ukrajna területén lévő háborús helyzet hatásaként és egyéb gazdasági tényezőkkel összefüggésben bekövetkezett energia-áremelkedés és energiahiány, továbbá az ún. rezsicsökkentés vívmányainak megőrzése érdekében a Kormány jelentősen módosította a villamosenergia-, földgáz- és távhőszolgáltatást igénybe vevők körében a kedvezményes lakossági árra való jogosultságot és bővítette a piaci ár hatálya tartozó személyi kört, elvi élel rögzítve, hogy a villamos energia és földgáz egyetemes szolgáltatásra kizárólag a lakossági fogyasztók jogosultak. A jogszabályok e tárgyban 2022. júniusa és decembere között folyamatosan változtak, amely több esetben értelmezési nehézségek elé állította társaságunkat és vita alakult ki egyes közszolgáltatókkal, különös tekintettel arra a jogi helyzetre, hogy társaságunk mind önkormányzati tulajdonban, mind UV Zrt. tulajdonban álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokat kezel, melyekre eltérő szabályok vonatkoznak. A Kormány a háborús veszélyhelyzet okozta drasztikus energia-áremelkedés és az európai energiahiány miatt 2022 júliusában energiaveszélyhelyzetet hirdetett és összefoglalóan elmondható, hogy 2022. augusztus 1-jétől csak a lakossági átlagfogyasztás mértékéig biztosítják a rezsicsökkentéssel limitált gáz- és áramárat, 2022. október 1-jétől pedig a távhőszolgáltatás díja tizanhatszorosára (1600 %-kal) emelkedett a nem lakossági körbe tartozó külön kezelt intézményekre (pl. önkormányzati intézmények) és egyéb felhasználókra vonatkozóan, mely súlyos költségnövekedést eredményezett társaságunk számára is.

Az ukrajnai háború miatti veszélyhelyzet, energiaválság, valamint az egyéb körülmények következményeként elszabadult infláció következtében az élelmiszerárak drasztikus emelkedése mellett 2022 első felében több éves csúcsára ért a lakáspiac Budapesten. Az első félév során még elsőprő ütemben folytatódott a hazai ingatlanárak emelkedése. Az MNB-adatai szerint, a tavalyi év első felében 24,8 %-kal nőttek a lakásárak országos átlagban, ami a jelenlegi, közel tíz éve tartó lakáspiaci ciklusban mért legmagasabb áremelkedést jelentette. A harmadik negyedében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon (és ez a

megtorpanás azóta is tart). A tranzakciók száma több mint 20 %-os csökkenést mutatott, és ez a tendencia év végéig folytatódott is, gyakorlatilag teljesen megállt az ingatlanpiac a folyamatosan negatívan változó és egyre kedvezőtlenebb gazdasági környezet miatt. Az év első felében még szűkült az albérletbe kínált lakások száma, az év második felében viszont fordulat következett be és növekedni kezdett a szabad albérletek száma. A lakbérek is hasonlóan követték a kínálatot, az év első felében még folyamatosan emelkedtek az albérlet árak majd csökkenésbe fordultak a kínálat bővülése miatt. A jövedelmek is egyre kevésbé tudtak lépést tartani az albérletárak növekedésével, hiszen az infláció elképesztő méreteket öltött.

A 2022. évi közszolgáltatási és üzleti tervében szereplő 569.541 e Ft kompenzáció igényből a tulajdonos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 568.397 M Ft-ot folyósított az év során **(1. melléklet)**.

A tárgyi beszámoló táblázataiból **(1-6. melléklet)** látható, hogy 2.873 e Ft-os pozitív egyenleggel zártunk, ami annyit jelent, hogy a rendelkezésünkre álló kompenzációból 565.524 e Ft-ot használtunk fel a nullszaldó eléréséhez. A tárgyévi közszolgáltatási feladatok teljesítése során azt a célt tartottuk szem előtt, hogy ne legyen szükség a város részéről többlet kompenzáció biztosítására.

A kitűzött feladatokat teljesítettük, amelyhez hozzájárult a város kompenzációs forrásának kiegészítése saját értékesítési bevételekkel. Kiadásainkat optimalizálni kellett, belső átcsoportosításokat hajtottunk végre, és ahol erre mozgásterünk volt, ott költségtakarékossági intézkedésekkel próbáltuk csökkenteni kiadásainkat.

A táblázatok elemzéséből látható az átcsoportosítások eredménye: a működési oldal forrásszükségletét kellett kiegészíteni a fejlesztések csökkentésével.

Tárgyévi tevékenységünknel még kiemelést érdemel, hogy a kimutatott lakás- és nem lakás felújításoknál valójában nagyobb fejlesztési feladatokat hajtottunk végre. Az eseti önkormányzati megrendelések táblázatban mutattuk be **(6. melléklet)** azokat a kompenzációs elszámolást nem érintő tételeket, amelyek a hatályos közszolgáltatási szerződés szerint a tulajdonos Önkormányzat külön finanszírozott társaságunk részére. E táblázatból mintegy 130 M Ft felújítási tételeket érint, amely fejlesztések döntően a lakáságazatot érintették. Társaságunk még jelentős mértékben végzett el korábban megképzett felújítási tartalékok terhére is felújításokat. Összességében ca. 230 M Ft összegben végeztünk el beszámolóban kimutatott felhalmozási kiadásokon felül további műszaki értéknövelő munkálatokat.

Mindezeket összegezve, utalva az UV Zrt. 2022. év éves beszámolójában rögzített eredményeinkre is, sikeres évet tudhatunk magunk mögött.

Az energiaválság érintette a lakás és nem lakás ingatlanjaink helyzetét is. Lakás ingatlanjaink nagy része 100 évnél régebbi, rossz energiahatékonyságú épületekben található, nem lakás (főleg üzlethelyiség) ingatlanjaink egy része pedig távfűtéssel érintett.

Az UV Zrt. a 2022-es évben jelentős darabszámú, többnyire lakásként nyilvántartott ingatlan – jellemzően „csomagokban” történő nyilvános – értékesítését határozta el és hajtotta végre. Ennek hátterét, okait, lebonyolításának körülményeit a későbbiekben a beszámolómban részletezzük.

A 2021. évi határozatához hasonlóan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 4/2022. (I. 26.) GB határozatával úgy döntött, hogy

- támogatja az UV Zrt. tekintetében meghozott igazgatósági kezdeményezését, amely szerint az UV Zrt. jelzálogjogával terhelt ingatlanok tulajdonosai számára kerüljön felajánlásra, hogy a fennálló ingatlan vételárhátralék tőkeösszegének 20 %-a és a teljes vételárhátralék után számolt ügyleti kamat 100 %-a elengedésre kerül, amennyiben a vételárhátralék 80 %-ának megfizetésére legkésőbb 2022. december 31. napjáig egyösszegben sor kerül;
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának jelzálogjogával terhelt ingatlanok tulajdonosai számára kerüljön felajánlásra, hogy a fennálló ingatlan vételárhátralék tőkeösszegének 20 %-a és a teljes vételárhátralék után számolt ügyleti kamat 100 %-a elengedésre kerül, amennyiben a vételárhátralék 80 %-ának megfizetésére legkésőbb 2022. december 31. napjáig egyösszegben sor kerül;
- felhatalmazza az UV Zrt. vezérigazgatóját, hogy készítse elő a fenti döntés végrehajtásához szükséges intézkedéseket.

Az UV Zrt. Igazgatósága 5/2022. (II.1.) határozatával úgy döntött, hogy az UV Zrt. javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tulajdonosainak felajánlja, hogy a fennálló ingatlan vételárhátralék tőkeösszegének 20 %-a és a teljes vételárhátralék után számolt ügyleti kamat 100 %-a elengedésre kerül, amennyiben a vételárhátralék 80 %-ának megfizetésére legkésőbb 2022. december 31. napjáig egyösszegben sor kerül.

A fenti döntések végrehajtása 2022. évben eredménnyel zárult, amelyről a későbbiekben még részletes tájékoztatást adunk.

Fontos kiemelni, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata megrendelésére – az Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt (Támogatási szerződés száma: VEKOP-6.2.1-15-2016-00001) keretében – elkészült a 1041 Budapest IV. ker., Venetianer utca 12-14. - Károlyi István utca 25. szám alatt található 29 lakásos társasház, amely 20 év után az első Önkormányzati tulajdonú új építésű társasház Újpesten, amelyben szociális bérlakások is találhatóak (a továbbiakban: „K 25 projekt”). Az ingatlanról a későbbiekben részletes ismertetőt közlünk.

Összességében a 2022-re meghatározott tervünket tartani tudtuk a gyorsan változó gazdasági- és azzal összefüggésben szintén változó jogi környezet ellenére.

1. A lakásállománnyal és nem lakás állománnyal kapcsolatos tételek

1.1 Lakásállományunk hasznosítási jellemzőinek részletes ismertetése

2022-ben 9 piaci lakást pályáztattunk bérbeadásra. Az új szerződéskötéseknél a piaci alapon bérbeadott lakások műszaki állapota remek, hiszen évek óta teljes felújításokat követően adjuk bérbe azokat. Ez úgy lehet eredményes, ha a bérleti időszak leteltével különös figyelmet szentelünk a visszavétel során a lakások műszaki állapotára. Bérleményellenőreink kiemelten kezelik a felújított lakások birtokbavételét, mivel ugyanazt a műszaki és esztétikai állapotot várjuk el, mint amikor bérbe adtuk azokat.

A felújítások során a gépészeti berendezések a villamoshálózat és annak szerelvényei, illetve a festés és burkolatok cseréje, felújítása is elvégzésre kerül, valamint a konyhabútorok és tűzhelyek, illetve a vizes helyiségek is megújulnak. Ezeken a pályázatokon az előzetes partnermonitoring folyamaton átesett ügyfelek licitálhatnak, aminek jelentős árfelhajtó és magas bérleti díjakat eredményező hatás érzékelhető.



1. ábra („K 25 projekt”)

2022-ben további 10 db piaci lakást hirdettünk meg a „K 25 projekt” új építésű társasházban. Az ingatlanokat a lehető legmagasabb piacon elérhető bérleti díjakon kínáltuk és mára elmondhatjuk, hogy mindegyik lakást bérbe tudtuk adni számunkra magas bevételt eredményező fajlagos bérleti díjakon. Több lakás esetében elértük a 4.000 Ft/m²-es küszöböt, amit sikerként könyvelünk el.



2. ábra: („K 25 projekt” teremgarázs)

A lakásokhoz tartozik egy autóbeálló is a teremgarázsban, illetve további beállók bérlésére is biztosítunk lehetőséget.

Tavaly év végére a piaci lakások bérleti díjai fajlagosan elérték és meghaladták a 2.000 Ft/m² küszöböt. Ez tükrözi talán a leginkább a lakások felújítására fordított beruházási összegek eredményét és bérbeadási eljárásunk korszerű és jövedelmező folyamatát.

A 2022-es évben is tovább folytattuk a hosszabb ideje üresen álló lakások, raktárak csomagokban történő nyilvános értékesítési eljárásait. Ezen ingatlanok közös jellemzője, hogy évek óta nem tudjuk azokat hasznosítani bérbeadással. Jellemzően komfort nélküli romos „lakások”, gyakran 100 évesnél régebbi, földszintes, belső udvaros társasházakban találhatóak, ahol közös használatú wc helyiség van az udvaron kialakítva. Gépészeti szempontból teljes körű felújítást igényelnének a vízvezeték-hálózatok, fűtési rendszer nincs kiépítve bennük, számos esetben a gáz sem került bevezetésre. Az elektromos hálózatok még az építéskori állapotokban vannak. Ezekben az ingatlanokban a tetőszerkezetek és fedések rossz állapota miatt a födécek sok esetben sérültek, vagy hiányosak. Az épületekben a szobák falai vizesednek, melynek okai a csapadékvíz elvezetésben és a talajvíz felszivárgásában keresendők. Mivel a szóban forgó társasházak – ahogy az előzőekben is jeleztük – jellemzően az 1900-as évek elején épültek, ebből adódóan a házaknak nincs megfelelő alapja, ami a

vizedésnek szintén az egyik fő oka. A lakások burkolatai jelen állapotban használhatatlanok vagy egyszerűen hiányosak. A lakások elhelyezkedését tekintve rossz műszaki állapotú többlakásos társasházakban találhatóak, így a felújítások tényleges költségei arányosan nem emelik a társasházak értékét. A felújítások fajlagos költségei számításaink szerint az újjáépítés költségeivel egyeznének meg a vizsgált üresen álló ingatlanállomány esetében. Az ingatlanok jellemzően utolsó albetéteink az adott társasházakban. A tőkekoncentráció elérésére társaságunk középtávú céljai között szerepel ezen ingatlanok értékesítés útján történő hasznosítása, ezért sem gazdasági, sem műszaki szempontból, nem támogatjuk ezen kis alapterületű ingatlanok felújítását.

Előbbiek szerint azokban a társasházakban, ahol utolsó albetéteink vannak, leromlott műszaki állapotban és magas közös költség fizetési kötelezettséggel, ott továbbra is élünk nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítések lehetőségével, amelyek egyszerre hosszútávú költségcsökkenést és egyszeri azonnali forrást kínálnak. Az ingatlan értékesítési csomagok úgy kerültek összeállításra, hogy a legromosabb ingatlanok se maradjanak a portfóliónkban. A pályázati eljárások során kizárólag az értékbecslési ár felett értékesítjük az ingatlanokat.

2022-ben az alábbi ingatlancsomagok kerültek értékesítésre:

Ingtalan típus	Helyrajzi szám	Cím	Tulajdonos	Alapterület (m ²)	Vételár (Ft)
raktár	70099/A/10	Erkel 13. fsz/10.	UV Zrt.	50	14 470 000 Ft
lakás	70195/A/14	Berzeviczy 17. fsz/14.	UV Zrt.	17,8	5 670 000 Ft
lakás	70195/A/2	Berzeviczy 17. fsz/2.	UV Zrt.	28	10 370 000 Ft
lakás	70196/A/2	Károlyi 28. fsz/2.	UV Zrt.	77,2	22 350 000
pince	70196/A/9	Károlyi 28. pince	UV Zrt.	86	570 000 Ft
lakás	70177/B/11	Attila 27. fsz/18.	UV Zrt.	28	8 850 000 Ft
lakás	70241/A/7	Berzeviczy 16. fsz/7.	UV Zrt.	24,8	8 890 000 Ft
lakás	70247/A/9	Berzeviczy 26. fsz/8.	UV Zrt.	28,5	12 800 000 Ft
lakás	70694/A/3	Árpád 73. fsz/3.	UV Zrt.	22	9.120.000
lakás	74067/A/11	Tinódi 23. fsz/11	UV Zrt.	24,8	8 433 000 Ft
lakás	71071/A/4	Tinódi 15. fsz/4.	UV Zrt.	26	13 667 000 Ft
raktár	74405/B/1	Aschner 5. fsz/5	UV Zrt.	29	12 142 975 Ft
lakás	74090/A/3	Perényi 35-37. fsz/3.	UV Zrt.	28	11 161 725 Ft
lakás	74094/A/1	Perényi 27. fsz/1.	UV Zrt.	16,6	5 642 190 Ft
lakás	70253/A/7	Attila 9. fsz/7.	UV Zrt.	27,3	10 863 330 Ft
lakás	73919/A/5	Attila 28. fsz/5.	ÖKO	20,5	8 046 900 Ft
lakás	73919/A/11	Attila 28. fsz/11.	ÖKO	28	11 265 660 Ft
kivett lakóház udva	73913	Baross 5.	ÖKO	327	37 150 000 Ft

lakás	73777/A/10	Ambrus 5. fsz/12.	UV Zrt.	26	12 430 915 Ft
lakás/légóp.	70247/A/1	Berzeviczy 26. fsz/1.	UV Zrt.	82	1 500 000 Ft
lakás	70057/A/2	Deák 26/A fsz/2.	UV Zrt.	36	15 871 555 Ft
lakás	70057/B/1	Deák 26./B fsz/2.	UV Zrt.	10	4 408 765 Ft
lakás	70057/B/2	Deák 26/B fsz/3.	UV Zrt.	10	4.408.765
lakás	70157/2/A/13	Templom 8. fsz/9.	UV Zrt.	30	13 995 000 Ft
műhely	73887/A/9	Baross 27.	UV Zrt.	12	2 431 000 Ft
Iroda	70070064/A/8	Csokonai 19. fsz/8.	UV Zrt.	30	14 574 000 Ft
lakás	70250/A/1	Attila 15. fsz/3.	UV Zrt.	24	11 083 000 Ft
lakás	70250/A/6	Attila 15. fsz/11.	UV Zrt.	35	16 369 000 Ft
		MINDÖSSZESEN:		1184,5	272 656 015 Ft

Példaként pár fotó az értékesített ingatlanokról:

Tinódi u. 23. fszt. 11., amely 24,8 m2 alapterületű lakás volt, vételára: 8.433.000 Ft lett.



Attila u. 9. fszt. 7., amely 27,3 m2 alapterületű volt, vételára 10.863.330 Ft lett.



Baross u. 5. „kivett lakóház, udvar”, 327 m², vételára 37.150.000 Ft lett.



1.2 Nem lakás állományunk hasznosítási jellemzőinek ismertetése



3. ábra Fóti út 15. sz. alatti konténerraktár-bázis

2022-ben átadásra került a Fóti út 15. szám alatti konténer-raktár-bázisunk, ahol 20 db konténer-tárolót tudunk folyamatosan bérbe adni. A bázis sikere megkérdőjelezhetetlen, hiszen az átadás óta folyamatosan ki vannak adva azok, és igény mutatkozik még több tároló kapacitásra is. Megüresedés esetén

azonnal lehet új bérlőt találni.

A tárolók paraméterei:

Külső méretek: H*SZ*M 6 m*2,4 m*2,6 m, Belső méretek: H*SZ*M 6 m*2,4 m*2,3 m, Ajtószélesség: 2,34 m, Teherbírás: 1,7t/m², Belső terület: 14 m², Belső köbtartalom: 33,2 m³.

A bérleti díjban benne foglaltatik a konténerbázis közös területeinek megvilágítása és folyamatos kamerás megfigyelése is.

A tárolók mellett a Váci út 43-ban kialakításra került egy zárt, fizetős parkoló is, ahol szintén bérbe adtuk az elérhető helyeket viszonylag rövid időn belül az átadást követően.

Üzlethelyiségeink mellett a garázsok jelentik az egyik legnagyobb húzóerőt a nem lakás ágazatban, itt rendre árverseny alakul ki a megüresedést követő pályázatok esetében. A garázsoknál listaárakkal dolgozunk, ami alapterületre meghatározott és kiemelendő, hogy nagy többségében az újonnan szerződött garázsok esetében a listaárak felett tudjuk megkötni a bérleti szerződéseket a nyertes pályázókkal. A listaárak 23 e Ft/hó-tól 36 e Ft/hó-ig változnak függően attól is, hogy a bérlő egy vagy öt éves időtartamra köti meg

a szerződést, de kiemeljük, hogy rendre a listaár felett mennek a szerződéskötések a liciteknek köszönhetően. A listaár tartalmazza a közös költséget is. A pályázat a lakáspályázattal megegyező folyamat szerint zajlik, melynek része az előzetes partnermonitoring lefolytatása is.

A COVID-19 járvány után szinte azonnal beköszöntő energiaválság, valamint az elképesztő mértékű infláció természetesen érezhető a kereskedelmi ingatlanok bérbeadása esetén. Nem tudtuk, és még elképzelhető, hogy 2023-ban sem fogjuk tudni olyan ütemben optimalizálni a bérleti díjakat, amit megkövetelne a gazdasági környezet, de a viszontagságok ellenére stabilan próbáljuk megtartani bérlőinket és megüresedés esetén az üresen állási időszakot a lehető legjobban megpróbáljuk korlátozni, új bérlőkkel leszerződni. A hosszabb távú, azaz 2-5 éves időtartamú szerződések esetében az előző évi inflációt vagy annak egy részét érvényesítjük, ezzel is követve megnövekedett költségeinket.

Üzlethelyiségek, garázsok és bérbeadott tárolók eladás útján történő értékesítését nem tervezi és nem is engedélyezi társaságunk, a megnövekedett költségeinket egyéb, előzőekben is ismertetett módon tudjuk fedezni jelenleg.

Fentiek ellenére 2022-ben a tervszámokat meghaladó bevételre tudtunk szert tenni a nem lakás ágazatban is (**3. melléklet**), ami rendkívül nagy befektetett munka- és erőfeszítések árán valósulhatott meg.

2. Kezelési feladatok (társasházi képviselet)

A Képviseleti osztály 2022-ben is az előző éveknek megfelelően járt el, bár megjelentek új elemek is a tevékenységben. Az elmúlt időszak járványügyi vészhelyzete miatt több társasházban ebben az évben tartották meg az elmaradt közgyűléseket.

Új feladatként jelentkeztek 2022-ben a következők:

- közel 20 év után új társasházzal gyarapodott az UV Zrt. kezelésében lévő házak sora, az előzőekben már említett „K 25 projekt” esetében, 32 új albetéttel (amelyből 29 lakás);
- valamint a Képviseleti osztály megkezdte a felkészülést a 2023-ban elinduló közös képviseleti tevékenység megvalósításához 19 ház esetében.

2.1 Közös költségek

A közös költségek 7,2 %-kal, 572 468 e Ft-ról 613 423 e Ft-ra emelkedtek összességében 2021-hez viszonyítva (**2-3. melléklet**), viszont az éves tervszámokon belül maradtunk mind a lakások, mind a nem lakások tekintetében. A növekmény alapvetően abból adódik, hogy több közös képviselő a KATA adózás megszüntetése miatt emelte a közös költségeket, alapvetően a képviseleti és gondnoki díjakra hivatkozva. Sajnos az utóbbi években kialakult egy tendencia a közös képviselők részéről, melynek eredményeképpen a közös költségeket minimális mértékben, vagy egyáltalán nem emelték, míg a saját és a gondnoki díjazást minimum az inflációs hatásoknak megfelelően változtatták. Ennek eredménye, hogy a házak üzemeltetésére, karbantartására, felújítására jutó költségek értékükben is és arányukban is csökkentek.

Szükségesnek látjuk stratégia kidolgozását abban a tekintetben, hogy a közös költségek

megállapításánál ne pusztán a ház napi szintű működésének a finanszírozását tartsák szem előtt a közös képviselők, hanem nagyobb hangsúly fektessenek a tartalékképzésekre.

A folyamatosan emelkedő építőipari árak miatt a karbantartási és felújítási tevékenységek visszafogásra kerültek, a társasházi tulajdonostársak kívártak árcsökkenésben bízva, mindeközben a társasházak megtakarításainak értéke drasztikusan csökkent. Csak 2022-ben 24,5 %-os volt az építőipari infláció, az elmúlt öt esztendőre visszatekintve 78,9 %-kal emelkedtek az építőipari árak.

Ez a probléma egyaránt megoldást kíván mind a vegyes tulajdonú társasházaknál, mind a 100%-os tulajdonú házaiknál.

2.2 Nem 100 %-os tulajdonú házak kezelése

2022-ben döntés született arról, hogy az UV Zrt. más vagyonkezelő társaságokhoz hasonlóan kiterjeszti tevékenységét a piacon, és a közös képviseleti tevékenységet is bevezeti a gyakorlati, mindennapi életébe.

Ennek megfelelően megtörtént 19 hagyományos építésű társasház kiválasztása. A feltételek közt volt a jelentős tulajdoni hányad és a fizetőképesség. Ez összesen 176 lakást érint, amelyből mintegy 70 lakás önkormányzati- vagy UV Zrt. tulajdonú. Szeptemberben megtartásra kerültek ezen házak esetében a közös képviselő váltási közgyűlések 2023. január 1-jei fordulónapra vonatkozóan. Megvalósultak a hatósági bejelentések és megindultak a szolgáltató cégekkel történő egyeztetések (szoftver cégek, pénzügyintézetek, közművek, biztosítók, stb.) a 2023. január 1-jei indulás érdekében. E teszt jelleggel beindított tevékenységgel jelenleg 4 fő foglalkozik egyéb feladataik mellett, és évi ca. 6 M Ft-os képviseleti díjbevételek realizálhatók. A tapasztalatok alapján születik majd meg a döntés a tevékenység folytatására, kiterjesztésére vonatkozóan 2023-ban.

E portfólió csoportban a legnagyobb felújítás az év során a Nyár u. 95-101-ben történt (homlokzatszigetelés, tetőszigetelés, bejárati ajtó cseréje), melynek 240 M Ft-os költségéből 15,7 M Ft-os rész terhelte az UV Zrt. által kezelt albetéteket, mely összeg a társasház által alkalmazott részletfizetéssel kerül kiegyenlítésre.

Még 2021-ben kezdődött meg a Kossuth u. 70. sz. alatti társasház függőfolyosójának felújítása, melynek az UV Zrt-re eső részének kifizetésére (4 M Ft) 2022-ben került sor.

2.3 100%-ban önkormányzati/UV Zrt. tulajdonú társasházak kezelése

Az év elején került portfóliónkban a „K 25 projekt” 32 albetéttel (ebből 29 lakás) rendelkező társasház, amelyről az előzőekben már volt szó. Utoljára új építésű ház a Megyeri út 201-203-205. szám alatti társasházak voltak, amelyek 2005/2006-ban kerültek az UV Zrt. kezelésébe.

A társasház lakókkal történő feltöltése 2022 decemberében kezdődött meg, addig üresen állt, a ház alapszintű működtetése volt a feladat a 2022-es év során. Ennek keretében gondoskodni kellett pl. az épület őrzéséről, takarításáról.

Ebben az évben az éves inflációt követő mértékű 14 %-os közös költség növekedést valósítottunk meg. Sajnos ezt az emelést elviszik a napi működési kiadások, tehát az előzőekben említett tartalékképzési szükségletet nem fedezik ebben a társasházi csoportban sem a források.

2022 évben 11 %-os biztosítási díj emelkedés mellett, 74 kárbejelentés után 8,3 M Ft összegű kártérítést kaptunk (éves biztosítási díja a 100%-as házaknak közel 14 millió), jellemzően vezetékvesztéses vízkár, dugulás elhárítás, tető beázások káreseményre. 2021-hez képest a kárbejelentések száma 61 %-kal emelkedett, míg a kártérítések összege mindössze 46 %-kal. Ezek a káresemények is a házak elöregedését, ebből fakadóan a műszaki beavatkozások szükségességét támasztják alá, hiszen a károk műszaki okokra, döntően csőtörésekből eredő beázásokra vezethetőek vissza.

E portfólió csoportot érintette egy jelentős fejlesztés is, a Duna sor 14. Társasház fűtés korszerűsítésével. Egyebekben 2022. évben 434 esetben kezdeményeztünk műszaki hibaelhárítást megrendelő kiküldésével az összes saját kezelésben lévő ház esetében, ami 29 %-kal több, mint 2021-ben.

A Megyeri út 201-203-205. szám alatti házakban is jelentős gépészeti fejlesztéseket sikerült eszközölni, liftfelújításokkal, lépcsőházi irányfényei, és villámvédelmi felújításokkal.

2.4 „Zöld Udvar” pályázat

„Zöld Udvar” pályázaton 2022-ben 4 társasház pályázott és nyert (Lőrinc u. 46., Tinódi 1, Váci 35, Lorántffy 15/A), több mint 4 M Ft értékben. A pályázat lényege, hogy ösztönözzük bérlőinket aktív magatartásra, hogy az általuk lakott társasház belső udvarának zöldfelületét felújítsák, karbantartsák, ezzel rendezettebb környezetet hozzanak létre. A pályázat során a 100 %-ban tulajdonunkban álló társasházak esetében a belső udvarok zöldfelületeinek megszépítésére, kialakítására a szükséges anyagokat szerezzük be az ott élő bérlőink részére, akik kialakítják „társadalmi munkában” a társasházak zöldfelületeit. Hosszú távú célunk a pályázattal, hogy az abban részt vevő házak lakói a zöld környezetet kicsit magukénak érezve a belső udvart rendben tartásukkal, ezzel is csökkentve zöldterület karbantartási költségeinket.

2.5 Kapcsolattartás a közmű szolgáltatókkal

Képviseleti tevékenységünk során egyre több gondot okoz a közmű szolgáltatókkal való együttműködés. Az összevonások révén ügyfél kontakt státuszok kerültek megszüntetésre, a számla átírási problémáinkkal nem tudtunk hova fordulni. Szembesültünk a szolgáltatók bürokratikuságával, az adminisztratív akadályok tömkelegével (pl. minden átíráshoz tulajdoni lap, aláírási címpéldány, meghatalmazás, birtokba adók-, vevők aláírása, tanúk feltüntetése, a szolgáltató 6 oldalas kérdőíve), a call center-es kollégák gyakorlatlanságával. A kibocsátott számláknak nem egyszer közülük nem volt az érintett albetét tényleges energia felhasználásához, hanem random értékek szerepeltek a számlákon. Természetesen nem lefele tévedtek, s reklamáció esetén is a hatalmas összegű számlákat ki kellett fizetni, nehogy nem fizetés miatt leszereljék a mérőórákat. Erre amúgy is sor került, ha a közműszolgáltató nem tudta átírni egy hónapon belül az új felhasználóra a mérőórát, mivel ilyenkor nem engedélyezett energiafelhasználásra hivatkoztak. Rendszeresen fordul elő, hogy a

közművek kettős számlázást alkalmaznak, azaz számláznak a bérlőnek és az UV Zrt.-nek is külön-külön.

Arra is volt példa, hogy a NAV járt el az UV Zrt-vel szemben számla kifizetés ügyében, de érdeklődésünkre sem a NAV, sem az eljárást kezdeményező közmű nem tudta igazolni a behajtásra került összeg jogosságát, e jogvita jelenleg is folyamatban van.

A közművekkel kapcsolatos ügyintézés határideje a 30 napon belülről több hónapra tolódott, de olyan is van, ahol az ügyintézés ideje meghaladta/meghaladja a fél évet. Van közmű, amely ma már 60 napban határozza meg az ügyintézési határidejét.

A kapcsolattartásra vonatkozó kéréseink a legnagyobb szolgáltató esetében sajnos süket fülekre találtak. Az óraállások lejelentése elektronikusan online felületen is mehet, a szolgáltatók az online ügyintézésre való áttérést preferálják. Ezzel kapcsolatban viszont sajnos rosszak a tapasztalataink, és kimondható, hogy nem vállalható a bérlők helyett ez a munka, a bérlőink erre többségében nem alkalmasak, mivel ahol ilyen rendszer működik, a bérlők hanyagsága miatt nem tudunk határidőben adatot szolgáltatni.

3. Műszaki feladatok

3.1 Szervezeti átalakulás

Az UV Zrt. Műszaki igazgatóságán 2022 első negyedében kisebb szervezeti átalakítás történt, amely eredményeként a Bérleményellenőrzési csoport a Műszaki osztály alól direkt igazgatói irányítás alá került. A szervezet átalakulása ellenére a Műszaki osztály és a Bérleményellenőrzési csoport között szoros együttműködés, egymásra utaltság megmaradt, a működésben fennakadás nem történt.

3.2 Humán erőforrás

A Műszaki osztály humán erőforrás állománya az eddigi tapasztalatok alapján, az elvégzendő feladatok szerint elegendő létszámúnak tűnt, azonban tárgyi időszakban a beérkezett hibák, havária események között egyre több erősáramú hiba jelentkezett és jelentkezik, amely rávilágított arra, hogy az állomány bővítése szükséges egy fő villamosmérnök szakember személyében, amely bővítés 2022. év IV. negyedében sikerrel teljesült.

Az így bővülő humán erőforrással további feladatok ellátására is lehetőség nyílt, s társosztályoknak (üzemeltetés, képviselet) is hathatós szakmai segítséget tud nyújtani a Műszaki osztály. Továbbá rávilágított a bérlemények elektromos oldaláról történő kritikus hibákra, hibaforrásokra, hiányosságokra.

3.3 Ingatlanállomány műszaki kezelése

3.3.1 Karbantartási feladatok

A lakóingatlanok karbantartási feladatainak számossága a 2021. évhez képest a 2022. évben megnövekedett. A 2020.-2021. években a COVID-19 járvány miatt

jellemzően a bérlők bezárkóztak, minimálisan jeleztek hibákat, problémákat. A 2022. évben 1-2 év kihagyás miatti intenzívebb hibabejelentések történtek, amelyek jellemzően az alábbi csoportokba sorolhatóak:

- vízszivárgás miatti falazat felázás;
- csatorna dugulási problémák, visszatörési gondok;
- falazat vizesedések, melyek lehetnek:
 - o nyomócső szivárgás, repedés
 - o csatorna cső szivárgás, repedés
 - o talajnedvességből származó
 - o tető héjazat probléma
 - o ereszcatorna probléma.

A megnövekedett hibabejelentések következtében a pénzügyi tervtől eltérően jelentősebb költségvonzattal bírt a teljes évet tekintve.

A csatorna problémák esetén sokszor belefutottunk abba, hogy a kisebb hibajavításból nagyobb horderejű felújítás lett a vége, azaz komplex vagy részleges udvari csatornahálózat cserét kellett végrehajtani.

A vízvezeték szivárgások jelentősebb problémákat generálnak, mert sok esetben jelentős falvésés, feltárási munka szükséges, amely maga után vonja a csempezett falfelületek helyreállítási feladatait is.

A falazat vizesedés hibacsoportokkal az alábbi megoldásokat alkalmazzuk:

- nyomócső szivárgás, repedés esetén feltárással és szakaszos csőcserével élünk, a feltárást követően állapítható meg, milyen volumenű javítás szükséges. Ezen hibák javítása szokott felújításba torkollni;
- csatorna cső szivárgás, repedés szintén csőcsere és felújítás irányába tolódik a javítás;
- talajnedvességből eredő falvizesedéssel nem tudunk hatékonyan védekezni, mivel a hosszú távú megoldás jelentős beruházási költségekkel bír. Ezen esetben csak tüneti kezelést tudunk végezni, amely a belső oldali lélegző vakolatos újra vakolás;
- tető héjazat probléma esetén jobb esetben csak a héjazat igazítása, javítása a megoldás, rosszabb esetben komplex tető felújítást kell eszközölni, amely jelentősebb költségvonzatokkal társul;
- ereszcatorna probléma kisebb javítási költségekkel is megoldható, viszont előfordul a nagyobb volumenű csatorna rendszer javítás, csere.

Az előzőekben leírtak alapján általában a feltárásokkal járó nyomócső és csatornacső hibák esetén nagyobb volumenű felújítások, következnek be. Épületen belüli probléma esetén a vizesblokk részleges vagy teljes felújítása szükséges (helyreállítás következtében), mivel a csempe falburkolatok és kerámia padlóburkolatok megbontásra, részleges lebontásra kerülnek, s már nem pótolhatóak a 5-10 évvel ezelőtti kerámia burkolatok.

3.3.2 *Teljes körű vagy részleges felújítások mind építészeti, mind gépészeti oldalon:*

Az ingatlanok felújítása melletti döntések sok esetben a jövőbeni jobb feltételekkel történő hasznosítása vagy komplex szemlélet – városképi

szempontok – alapján történik. Ezen ingatlanok esetén a részleges vagy teljes felújítást a kiindulási állapot határozza meg – van-e megtartható burkolat, berendezés, amelyhez nem kell egyéb oknál fogva hozzányúlni – állapottól, céltól függően.

A gépészeti rendszerek vonatkozásában (víz- csatorna rendszer, gázvezeték, fűtési rendszer) a felújítást az adott rendszer működése, üzembiztonsága határozza meg. Továbbá a vagyonvédelem tekintetében a szivárgások, csőtörések elkerülése.

- Lakás, üzlethelyiség – albetéti – ingatlanok építészeti felújítása:

Az önálló ingatlan jövőbeni bérbe adási feltételeinek mérlegelése, jelen állapotban vagy felújított állapotban piacképesebb, s bevételtermelés mértéke mekkora.

- Lakás, üzlethelyiség – albetéti – ingatlanok gépészeti felújítása:

Az ingatlan gépészeti rendszere mennyire elavult, teljesíti-e a mai előírásokat, biztonságosan és üzembiztosan üzemeltethető-e. A biztonság vizsgálata az élet- és vagyonbiztonságot is tartalmazza.

- Társasházak részleges felújítása, mint tetőfedés, tető ácsszerkezet, homlokzat vonatkozásában. Elsődleges szempont a vagyonbiztonság, állagmegőrzés, valamint a külső homlokzat esetében a városképi megjelenés, s annak fontossága az ingatlan elhelyezkedésénél fogva. További szempont a társasházi épületben lévő lakások minősége, a bérlői összetétel (szociális, költség alapú, piaci fizetők túlsúlya), amely szintén visszamutat a hasznosíthatósághoz.

- Társasházi gerincvezetékek felújítása, mind víz-, csatorna- és elektromos hálózat vonatkozásában. Itt egyedüli szempont az üzembiztos működés, a víz- és szennyvíz szivárgások és dugulások elkerülése. Az elektromos hálózat esetében viszont előtérbe kerül az élet- és vagyonbiztonság, a jelenlegi előírásoknak való megfelelés kérdésköre.

3.3.3 Lomtalanítás

A kényszerkilakoltatás, elhalálozás útján az UV Zrt. birtokába vissza kerülő ingatlanokban fellelhető ingóságok, lomok elszállítása, az ingatlan kiürítése szintén az UV Zrt.-t terhelik annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlan minél hamarabb újra hasznosítható állapotba kerüljön.

3.3.4 Statikai szakvélemények bekérése:

Az épületállományunk magas kora következtében előfordulnak a társasházi épületeknél tartószerkezeti kérdések. Többnyire olyan esetekről van szó, ahol repedés, vagy elmozdulás gyanú merül fel, így vizsgálandó az adott épületszerkezet állékonysága. Kérdés, hogy szükséges-e beavatkozás az adott szerkezetnél, s ha igen, akkor mennyi időn belül milyen beavatkozásokat szükséges megtenni. A 2022. évben ennek szükségessége 15 alkalommal merült fel.

3.3.5 Energetikai tanúsítványok¹ készítése:

A jogszabályoknak való megfelelés érdekében az egy évnél hosszabb idejű bérleti szerződésekhez és ingatlan értékesítésekhez egyaránt szükséges Energetikai tanúsítvány készítése. Ezek számossága a 2022. évben 103 db volt.

A 2022-es energetikai tanúsítványok összesítője:

Ingatlan típusa	Energetikai besorolás	db szám
Lakás	CC	9
	DD	11
	EE	5
	FF	1
	GG	9
	HH	12
	II	11
	JJ	13
Lakás összesen:		71
Üzlethelyiség	CC	2
	DD	8
	EE	9
	FF	4
	GG	3
	HH	3
Üzlethelyiség összesen:		29
egyéb	FF	1
	HH	1
	JJ	1
Egyéb összesen:		3
Mindösszesen:		103

A táblázatból is jól látható, hogy 2022-ben végzett energetikai vizsgálatok során a 103 vizsgálatból mindössze 11 ingatlan bizonyult „CC” besorolásúnak² (korszerűnek mondható energetikai szempontból). A többi ingatlan ennél rosszabb besorolással rendelkezett.

3.3.6 Vízóra csere, új vízórák beépítése

A mellékvízmérővel ellátott ingatlanjainkban a hitelességi idő lejártakor folyamatosan cseréljük a vízórát, mármint azon ingatlanoknál, ahol nincs annak bérlője, vagy az új bérlő beköltözése előtt.

¹ 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

² 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 3. melléklet 5. pont szerint

Továbbra is cél a mellékvízmérővel nem rendelkező ingatlanok ellátása mérő berendezéssel, amelyek tömeges elindítása még nem kezdődött meg, mivel előzetes becslült költsége a közel 220 db ingatlan ellátásának cca. bruttó 17-20 M Ft lenne, amelyre jelenleg még nincs fedezete az UV Zrt.-nek.

Jellemzően az üres, kiadás előtti ingatlanokban megteszük a vízórával való ellátását.

Munka leírása	menyiség (db)	bekerülési ktg. (nettó Ft)
lejárt vízmérők cseréje	29	1 318 845
új vízmérők felszerelése	9	762 025
Vízóra összesen:		2 080 870

3.3.7 Elektromos hálózatok, rendszerek

Az ingatlanállományunk elektromos hálózatainak műszaki állapota kifogásolható, mivel a 70-100 éves társasházak és lakások még az elmúlt évtizedek előírásai és igény szintje szerint készültek, azonban mára már teljesen más elektromos teljesítmény igénye van egy lakásnak, mint 20-40 évvel ezelőtt. Ma már egy lakás energiaigénye megkívánja a minimum 16 A teljesítményt, mivel megnőtt a háztartások által napi szinten használt elektromos berendezéseinek száma.

Másik nagy probléma az elektromos hálózatokkal, hogy a régi épületek esetén földelő hálózat sincs kiépítve, amely egy konzervált balesetveszélyes állapot. Viszont a földelő hálózatok kiépítése jelentős költségekkel és kivitelezési procedúrával jár.

Az ingatlanok többségénél nincs felszerelve Fi relé (érintésvédelmi relé), amely a jogszabályban³ leírtak szerint bérbeadás során szükséges. Az elmaradások kezelése elengedhetetlen. Jelenleg a bérbeadás előtt beépítjük a Fi reléket az ingatlanokba, de dolgozunk rajta, hogy a jogszabálynak való megfelelést rövid időn belül teljesíteni tudjuk, azaz minden bérleménybe kerüljön beépítésre Fi relé.

A lakás alkotórészét képező berendezési tárgyak pl.: szaniterek, konyhabútor, vízóra, fal- és padlóburkolatok, nyílászáró hibák a Hasznosítási osztály általi bemutatások alkalmával, illetve a bérleményellenőrök általi visszavételnél, üres ingatlanok ellenőrzésénél kerülnek felszínre.

³ 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről

3.3.8 Napi karbantartási, hibajavítási munkák a számok tükrében

hibajavítás típusa	2022. év db
Csőtörés, duguláselhárítás	248
Fűtés probléma	104
Elektromos hibák	116
Építőmesteri javítási munkák	125
Lakatos munkák	78
Tetőfedés, bádogos javítások	36
Kertészeti munkák	42
Asztalosipari munkák	35
Statikai vizsgálatok	15
hibajavítások összesen:	799

Táblázat tartalma alapján látható, hogy ingatlanállományunk tekintetében a csatorna és nyomóvezeték rendszerek állapota rossz, jelentős hibajavítások történnek. Ezt követik a fűtési rendszerek, valamint az elektromos problémák. A többi munka jellegéből adódóan nem jelentős problémának mondható.

A statikai vizsgálatok általában egy-egy pince födém rossz állapota, illetve egy-egy tetőszerkezet, tűzfal állapota miatt szükséges. Viszont szakmai szemmel nézve ezek sem jelentős számúak az épületállomány összességét tekintve.

3.3.9 2022. évben a számok tükrében az alábbi felújítások, részleges felújítások történtek lakás és társasház szinten külön bontva:

Társasház működését érintő karbantartási, felújítási munkák

Ingatlan címe	Munka leírása	Bekerülési költség (nettó eFt)	Érintett lakás/üzlet szám db
<i>Építőmesteri munkák, illetve komplex felújítások</i>			
Kemény G. u. 3.	Udvari homlokzat felújítása udvar viacolor kövezése, parkosítás	11 500	20
Blaha u. 9.	lakások felújítása	21 989	10
Árpád út 79.	homlokzatfelújítás	1 944	6
Fóti u. 15.	konténerfestés	2 189	0
Szent István tér 22.	kukatóroló kialakítása	620	6
Bocskai u. 19. fszt. 2. feletti tető	tető részleges felújítás	3 552	1
Árpád út 162.	Pincefödém megerősítése	4 944	1
Váci út 25.	Pincefödém aládúcolása	9 701	6
Összesen:		56 439	50

Társasház működését érintő karbantartási, felújítási munkák

Ingtatlan címe	Munka leírása	Bekerülési költség (nettó eFt)	Érintett lakás/üzlet szám db
<i>Gépészeti felújítási munkák</i>			
Duna sor 14.	udvari nyomó- és lefolyó vezeték részleges cseréje	5 566	4
Váci út 23.	társasházi gépészeti vezetékek (víz- szennyvíz) cseréje	4 958	22
Munkásotthon u. 28	udvari víz- és szennyvíz hálózat részleges cseréje	6 500	12
Váci út 35.	teljes udvari szennyvízcsatorna rendszer csere	10 500	12
Bercsényi u. 6.	Társasház teljes főnyomócső gerinchálózat csere, társasházi szennyvízcsatorna rendszer csere, rákötése az utcai hálózatra	8 500	9
Összesen:		36 024	59

A fentiekben felsorolt munkák a társasházi közös tulajdonban lévő épületszerkezeti elemeinek állagmegóvó felújítását, illetve gépészeti rendszereinek szükség szerű cseréjét tartalmazza, amely munkák önálló lakásokra nem bonthatóak le, viszont a társasházi épületben lévő lakások működését jelentősen befolyásolják.

Lakások belső tereit érintő munkák

Ingtatlan címe	Munka leírása	Bekerülési költség (nettó eFt)	Érintett lakás/üzlet szám db
<i>Építőmesteri munkák, illetve komplex felújítások</i>			
Liszt F. u. 16. fszt. 6. lakásfelújítás	Komplex lakásfelújítás	9 000	1
Váci út 28. fszt. 15.	teljes felújítás	3 638	1
Dobó u. 34. fszt. 2.	teljes felújítás	5 088	1
Blaha u. 9.	lakások felújítása	21 989	10
Baross u. 116. fszt. 4.	teljes felújítás	4 472	1
Venetianer u. 19. fszt. 3.	lakás felújítás	2 475	1
Berda u. 44. 8. em. 48.	komplex lakásfelújítás	5 565	1
Kemény G. u. 3. fszt. 9.	Komplex lakásfelújítás	3 500	1
Kemény G. u. 3. fszt. 13.	Komplex lakásfelújítás	3 500	1
Bocskai u. 19. fszt. 2. feletti tető	tető részleges felújítás	3 552	1
Dunasor u. 14.	életveszélyes kémények bontása	3 023	12
Szent István tér 20.	iroda felújítás	3 999	1
Összesen:		69 801	32

Lakások önálló gépészeti rendszereit érintő munkák

Ingtatlan címe	Munka leírása	Bekerülési költség (nettó eFt)	Érintett lakás szám db
<i>Gépészeti felújítási munkák</i>			
Arany J. u. 11.	3 lakás új kazán szerelése	3 200	3
Deák F. u. 54. fszt. 4.	Gázkazán csere	1 897	1
Attila u. 9. fsz. 2.	Habitat lakás gépészeti felújítása	2 227	1
Berzeviczy u. 24. fsz. 11.	gázszerelés, parapetkonvektor csere	799	1
Dunaszor u. 14.	12 db lakás fűtőkorszerűsítése	47 600	12
Váci út 41. I/3	fürdő komplex vízszigetelése, átépítése a fszt.-i lakás ázásának megszüntetése érdekében	1 600	1
Károlyi I. u. 22. Ü1	gázkazán csere	2 266	1
Mády Lajos u. 2-2/A fszt. Ü1	klíma, fűtőpanel beépítése	1 500	1
Kemény G. 3. 1. em. 17.	zuhanykabin beépítése a fszt.-i ingatlan ázásának megszüntetése érdekében	550	1
Lőrinc u. 43. I/11	gázvezeték szerelés	664	1
Összesen:		62 303	23

A fentiekben felsorolt munkák az önálló albetéti hrsz alatt nyilvántartott lakások belső tereit, illetve önálló gépészeti rendszereit érintő állagmegóvó karbantartási, felújítási, illetve teljeskörű felújítási munkáit tartalmazzák.

3.4 2022 évi „rezsicsökkentési” szabályok változásának következményei:

A Kormány által módosított „rezsivédelmi” szigorításokat követően a bérlőink egy része – főként lakosságiak – tartottak a megállapított fogyasztási határok esetleges túllépése miatti áremeléstől. Így több megkeresés érkezett, hogy javíttassuk meg az évek óta rossz gázkazánt (elektromos energiával fűt), szigeteljük az épületet, cseréljük ki a nyílászárókat az energiaveszteség csökkentése érdekében, stb.

A beérkezett irreális elvárásokkal nem lehetett mit kezdeni, de az enyhe tél és a kezdeti pánik alább hagyása következtében ezen megkeresések lecsengtek, s azóta is nyugalom van ezen a téren.

Azonban az üzlethelyiségek – szolgáltatóházak – terén problémák léptek fel a FŐTÁV általi jelentős áremelés következtében, s így több helyen a szolgáltatás szüneteltetése mellett döntöttek. Így viszont az alternatív fűtés hiányosságai (nem teljeskörű), valamint a szigetetlen épületek az energetikailag nem megfelelő portálszerkezetekkel, több helyen jelentős páralecsapódást tapasztaltak.

A szolgáltatóházak terén hosszú távon alternatív megoldási tervet kell kidolgozni, ha a FŐTÁV magas díjai változatlanok maradnak.

3.4.1 Bérleti felújítások, átalakítások

A bérleti szerződésnek megfelelően a bérlők általában a lakás festését, padlóburkolatok cseréjét folyamatosan végzik (igényeiknek megfelelően), amelyről ritkán tájékoztatják a bérbeadót.

Kis számú bérlő végez nagyobb összegű felújítást, amelyhez a bérbeadótól kérnek tulajdonosi hozzájárulást. Az ablakcseréhez rendszeresen kérnek tulajdonosi hozzájárulást költségviselési oldalról is „Méltányossági kérelem” benyújtásával, amelyet források rendelkezésre állása függvényében támogatni szoktunk.

Tulajdonosi hozzájárulás	
Megnevezés	menyiség db
Tulajdonosi hozzájárulás a felújításhoz, átalakításhoz	24
Tulajdonosi hozzájárulás nyílászáró cseréhez, költség oldalú támogatással	11
Összesen:	35

3.5 A „K 25 projekt”-tel kapcsolatos műszaki feladatok

A VEKOP projekt keretén belül megvalósult a társasházi lakóépület 2021. évben elkészült, annak jogi bejegyzése 2022. év első félévében megvalósult. A kivitelezést követően a Műszaki osztály segítségével a lakások gépesítése megtörtént, azaz a konyhák ellátása tűzhellyel, páraelszívóval, illetve a vizes blokkok pipere polcokkal, zuhanyrózsákkal való felszerelése megtörtént.

4. Jogi feladatok

A bevezetőnkben részletezett veszélyhelyzeti kormányzati intézkedések több szempontból is érintették társaságunk működését 2022-ben, valamint az ezekkel kapcsolatos jogi feladatainkat.

4.1 A COVID-19 járvány megszűnésének következményei

A COVID-19 világjárvány nyomán elrendelt veszélyhelyzet és ezzel összefüggő kormányzati védelmi intézkedések 2022. évben hatályukat veszítették, 2022. május 31. napján megszűnt a koronavírus-világjárvány idejére kihirdetett veszélyhelyzet.

- 2022. június 15. napjától ismételten lehetett ingatlan kiürítése iránt, azzal összefüggésben intézkedni, valamint ingatlan kiürítésére irányuló helyszíni eljárási cselekményt foganatosítani, azaz megszűnt a kilakoltatási moratórium. A Jogi osztályunk így újra kezdeményezni tudta az illetékes végrehajtóknál a kilakoltatási moratórium elrendelését megelőzően született jogerős lakaskiürítésre irányuló bírósági határozatok végrehajtását.

- 2022. június 30. napján megszűnt a helyi önkormányzat és többségi tulajdonú gazdasági társaságai által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, továbbá az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj emelésére, illetve újfajta díj bevezetésére vonatkozó tilalom. Ezzel lehetőség nyílt arra, hogy 2022. július 1. napjától az Önkormányzati tulajdonú és az UV Zrt. által kezelt intézményekben alkalmazott díjak (különösen belépőjegyek ára) emelésre kerüljenek, továbbá az UV Zrt. új ügyintézési díjakat vezethetett be.
- 2022. december 31. napjáig állt fenn azon tilalom, mely szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

4.2 Az ukrajnai háború és az azzal összefüggésben keletkezett humanitárius katasztrófa miatti veszélyhelyzet és következményei

Bevezetőnkben részleteztük, hogy 2022. május 25. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett a Kormány az ukrajnai háborús helyzet, és azzal összefüggésben keletkező humanitárius katasztrófa miatt. Ezen nemzetközi méretű konfliktusra tekintettel az energia- és élelmiszer árak jelentős mértékben megemelkedtek, érintve ezzel a lakosságot és a gazdasági szereplőket is. Az infláció jelentős mértékben felgyorsult. Mindezen folyamatok több szempontból is érintették társaságunkat.

2022-ben nagy számú ingatlan értékesítési eljárás került lefolytatásra, amelyekről az előzőekben már tettünk említést. Jogi szempontból elmondható, hogy az ingatlan adásvételi szerződések előkészítése, megkötése, a szerződések teljesítésének figyelemmel kísérése, az ingatlan-nyilvántartási ügyintézés intenzívebb munkaterhelést és kiemelt szakmai gondosságot igényelt a Jogi Osztály részéről.

4.3 A „K 25 projekt”-tel kapcsolatos jogi feladatok teljesítése

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata megrendelésére – az Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt (Támogatási szerződés száma: VEKOP-6.2.1-15-2016-00001) keretében – elkészült a „K 25 projekt” 29 lakásos (32 albetét) társasház kezelése a felek közti közszolgáltatási szerződés és portfólióba adási jegyzőkönyv szerint az UV Zrt. kötelezettsége. Az új társasház alapítását az Önkormányzat megbízásából az UV Zrt. végezte, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2022 decemberében megtörtént.

4.4 Általános jogi feladatok teljesítésének részletezése, kintlévőségek kezelése

Beszédési mutatónk 98 %-os lett, 2022-ben javult a mutatószám. Társaságunk főtevékenységével összefüggésben elsődleges cél a bérleti jogviszonyokból eredő kintlévőségek keletkezésének megelőzése, illetve a lejárt esedékességű követelések kezelése, behajtása. Ezen cél elérésében mind a Jogi Osztálynak, mind a társosztályoknak kiemelt segítséget nyújtanak az UV Zrt. szabályzatai (különösen: Szabályzat a partner monitoring rendszer alkalmazásáról; Szabályzat az ügyfelek által

előterjesztett, az UV Zrt. hatáskörébe tartozó méltányossági kérelmek elbírálásáról; Követelésbehajtási szabályzat), valamint a rendelkezésünkre álló informatikai rendszerek.

A Jogi osztály havonta – a tárgyhónap 20. napját követően – listát készít a 60 napon túli tartozással rendelkező bérlőkről a következők szerint:

- piaci alapon lakást bérlők,
- szociális helyzet alapján és költségelven lakást bérlők,
- nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői,
- Újpesti Piac és Vásárcsarnok épületében található helyiségek bérlői.

A fentiek szerint készített listák alapján a Jogi osztály fizetési felszólítást küld az ügyfélnek, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel a teljesítés elmaradása esetére. Amennyiben a felszólító levélben megadott határidő eredménytelenül telt el, a Jogi osztály a bérleti szerződést felmondja, továbbá fizetési meghagyásos eljárást vagy peres eljárást indít az ügyféllel szemben.

Az ügyfél fizetési kötelezettségét megállapító jogerős fizetési meghagyás, jogerős ítélet (végzés) vagy jogerős bírósági meghagyás esetén a Jogi Osztály végrehajtási eljárást kezdeményez az ügyféllel szemben, amennyiben az ügyfél nem tesz eleget a jogerős határozatban foglaltaknak az abban megjelölt teljesítési határidőben.

Amennyiben jogi személy ügyféllel szemben csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási, illetve kényszertörlési eljárás indul, és társaságunk irányába lejárt tartozása áll fenn, úgy a Jogi osztály a hitelezői igényt a jogszabályban meghatározott módon bejelenti, illetve felszámolási eljárás elrendelése esetén – amennyiben az adósi vagyon hiányára utaló felszámolói tájékoztatás történik – a felszámolótól behajthatatlansági nyilatkozatot szerez be.

A korábbi évek tendenciáját folytatva az UV Zrt. a bérlőkkel szembeni követeléseket elsődlegesen a gyorsabb és költséghatékony polgári nemperes eljárásokban, különösen fizetési meghagyásos eljárásokban érvényesítette. A Jogi osztályon három főállású jogász foglalkozik a lakások és a nem lakáscélú ingatlanok esetében a bérleti díj/használati díj követelések kezelésével, továbbá egy megbízott ügyvéd végezte az önkormányzat, illetve az UV Zrt. jelzálogjogával terhelt lakások vonatkozásában a vételár követelések behajtását.

Az alábbiakban táblázatos formában látható a 2022. évben indított jogi ügyek száma:

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadása (db)	
2022.	
Fizetési felszólítás	537
Bérleti szerződés felmondás	61
Felmondás következtében zárcserével történő visszavétel	11
Fizetési meghagyásos eljárás	82
Perré alakult FMH	5
Végrehajtási eljárás	82
Részletfizetés, fizetési halasztás	100

A részletfizetési és fizetési halasztási ügy 2021-ben 35 db volt, míg 2022-ben már 100 db, mivel a rezsiválság az üzlethelyiség bérlőinket nagyobb mértékben érintette, amelyre tekintettel voltunk.

Lakások bérbeadása (db) 2022.	
Fizetési felszólítás	829
Bérelti szerződés felmondás	11
Lakáskiürítés – nemperes eljárás	58
Fizetési meghagyásos eljárás	92
Perré alakult FMH	18
Végrehajtási eljárás	81
Részletfizetés, fizetési halasztás	32

Az infláció a lakások bérlőit is érintette, amely abból is látható, hogy 2021-ben 5, míg 2022-ben már 32 részletfizetési és fizetési halasztási ügy volt.

Jelzálogjoggal terhelt, vételár hátralékkal érintett lakások (db) 2022.	
Fizetési felszólítás	101
Fizetési meghagyás	3
Perré alakult FMH	-
Végrehajtási eljárás	3
Végtörlesztés, jelzálogjog törlés	86

2022 decemberében az önkormányzat jelzálogjogával érintett lakások darabszáma 250, a fennálló vételárhátralék összege 19.938.629,- Ft tőke, az UV Zrt. jelzálogjogával érintett lakások darabszáma 160, a fennálló vételárhátralék összege 13.337.181,- Ft tőke volt. 2022-ben 86 db végtörlesztés, jelzálogjog törlés történt, amelyből 4 279 981 Ft bevétel folyt be.

A lakások és a nem lakáscélú ingatlanok esetében 2022. évben a „jogi feladatok” bevétele a tervszámok felett teljesült, ahogy a jogi feladatokhoz kiadási oldalon rendelt „eljárási díjak, illetékek” is. Ennek oka, hogy a Jogi osztály 2021. évhez képest magasabb ügyszámú, nemfizetés miatti eljárás indított, különös tekintettel arra, hogy 2022. évben a bérlői kör már nem részesült a COVID-19 világjárvánnyal összefüggésben jogszabály által elrendelt kötelező bérletidíj-fizetési mentességben.

A Jogi osztály törekvése volt 2022. évben is, hogy az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelésekre nagyobb intenzitással tegyen leírási javaslatot, a Jogi osztályra nehezedő ügyteher, valamint a behajtással összefüggő, meg nem térülő eljárási költségek csökkentése érdekében.

A DHK Zrt-től faktorált, járulékos távhőszolgáltatási díj követelések behajtása kapcsán megállapítható, hogy 2022. évben a lakások és a nem lakáscélú ingatlanok vonatkozásában a bevételek a tervszámok felett, a kiadások a tervszámok alatt alakultak.

Az elmúlt évek tendenciáját követve a peres eljárások számának csökkenése tapasztalható, a fizetési meghagyásos, illetve bírósági végrehajtási eljárások száma enyhé emelkedést mutat az előző évhez képest. A 2022-es évben számos atipikus peres ügyünk

az UV Zrt. számára kedvező döntéssel zárult, így ezekben az ügyekben a korábban képzett – jogi célú – céltartalék feloldásra kerülhet.

Változatlanul jelentős ügyterhet jelent a Jogi osztály számára az ún. álló hátralékos ügyek kezelése, tekintettel arra, hogy évente egyszer valamennyi ilyen ügy aktáját át kell tekinteni és az önálló bírósági végrehajtók által behajthatatlannak minősített követelés esetében a végrehajtási eljárás folytatását kell kérni annak érdekében, hogy a végrehajtási jog ne évüljön el. Az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelésekre a Jogi osztály folyamatosan leírási javaslatokat tett a 2022-es évben is.

5. Ingatlan és épületüzemeltetés

Ingatlan és épület üzemeltetés tevékenységük keretében 979.835 e Ft árbevételt értünk el, amely a tervezett összeg 104,16 %-a volt. Tekintettel arra, hogy e körbe tartoznak a sportlétesítmények és rekreációs létesítmények is, a működtetésük és nyitvatartásuk a járványhelyzetnek kitett volt, illetve a kedvezőtlen jogszabályi környezet miatt belépőjegyek áremelése tekintetében időszakosan korlátozott volt a mozgástér. E kedvezőtlen hatások ellenére ezért a tervezett bevételek ilyen mértékű realizálását jónak tartjuk.

Kiadásainkat 107,79 %-ban tudtuk tartani, amely szintén jónak mondható, ha figyelembe vesszük azt a tény is, hogy intézményi épületeink egy része távfűtéses – amelynek költsége 1600 %-kal nőtt 2022-ben –, továbbá ezen épületeket érintette legjobban az általános energiaár drasztikus emelkedés.

5.1 Egészségügyi intézmények

Az üzemeltetés terveket jelentősen túllépő kiadásai az emelkedő energiaárakra vezethetők vissza. 2022 közepén a jogszabályváltozások miatt megszűntek az egyetemes szolgáltatási szerződéseink és minden fogyasztási hellyel kapcsolatban a szabadpiacon kellett a következő időszakra vonatkozó szerződéseket megkötni. Átmenetileg élhettünk a végső menedékes lehetőséggel, de ez nem óvott meg minket a központilag megállapított (pl. gáz) vagy esetünkben a szolgáltató (FŐTÁV) hatáskörébe utalt áremelkedésektől.

Bár áram tekintetében 2021. január 1-től 2023. december 31-ig érvényes versenypiaci szerződéssel rendelkezünk, amely kötött áron szabályozta az energiadíjat, de az erre rakódó egyéb díjak, járulékok és hozzájárulások mindegyike szintén jogszabályban rögzített, amelyek folyamatosan emelkednek. Így szembesültünk azzal, hogy a nettó 38 Ft/kWh energiadíj mellett 1 kWh áram teljes nettó díja a fogyasztási hely nagyságának függvényében év elején még 40-42 Ft/kWh körül mozgott, míg év végére ez az összeg 65-70 Ft/kWh nagyságúra módosult.

A rendelőkben 21 °C, míg az egyéb üzemeltetett létesítményekben 20 °C belső hőmérsékletet céloztunk meg és tartottunk végig a fűtési időszak alatt az energiaigény minél nagyobb mérséklésére.

Az orvosi rendelők tűzvédelmi, villámvédelmi és érintésvédelmi jegyzőkönyveit újra el kellett készíttetni, mert a vonatkozó jogszabályok miatt a korábbiak már lejártak.

Az orvosi rendelőkben a praxisoknak a közműdíjakat tovább számlázzuk. Ez havi átalány formájában valósul meg, illetve minden év márciusában az előző év beérkező számlái alapján elszámolunk az orvosokkal korrigálva a következő évi átalánydíjat és kiszámlázva a még esedékes különbözetet vagy túlfizetést. Az áram és távhő szolgáltatások emelése adott rendelőknek nagy teherterheléssé lett volna az előzetesen megállapított rezsidíjakhoz képest, ezért az Önkormányzat támogatja a praxisokat olyan módon, hogy a megállapított átalánydíjon felüli rezsidíjakat az orvosok helyett átvállalta.

A COVID-19 miatti veszélyhelyzet időszakában nem volt rá lehetőség, viszont 2022-ben megvalósulhatott több helyen a betegvárók tisztasági festése, amelyek a következők voltak: Hargita u. 1., Vasvári u. 20-22., Liszt F. u. 23/a és /b., 2023-ban kiemelt célunk, hogy minden rendelő betegvárója sorra kerül. A Galopp u. 6. rendelőben a védőnői irodában az álmennyezet egy részen leszakadt. A társasház lapostető szegélyezése hiányos és rosszul elkészített volt, így a víz beszivárgott a szerkezetbe. Intézkedtünk ennek javíttatásáról. A Hargita u. 1. rendelőben a csatornavezetékét cseréltük.

A Nyár u. 40-42. szám alatti Mentálhigiénés gondozóban az EBP program keretében az Újpesti Egészségügyi Nonprofit Kft. elindította a rendelő felújítását, amely keretében bővül a rendelő területe is és új rendelőrészeket alakítanak ki.

Az Újpesti Nonprofit Egészségügyi Kft. és az önkormányzat megvalósításában az EBP program keretében megtörtént a VII. emelet átépítése, ahol új mozgásszervi és kardiológiai rehabilitációs részleg került kialakításra. Szintén az EBP pályázat keretein belül a III. emeleti Tüdőgyógyászaton is részleges felújítások történtek.

A Gyermekekrendelőnél a tönkrement főbejárati ajtó és a befogadó szerkezet teljes cseréjére sor került. A megnövekedett üzemidők és az élettartamból adódó elhasználtság miatt a személy és teherszállító lifteknél is jelentős javításokat kellett megrendelni. Motorcsapágyak, vezetősínek, függesztő kötélrendszerek és aknaajtó vezérlők teljes cseréje történt. Ezek felújításként kerültek betervezésre, de a munka jellegéből adódóan a karbantartáshoz kerültek.

5.2 Sportlétesítmények

A sportlétesítményeink közül a jelentősebbekre térünk ki részletesebben az alábbiakban.

5.2.1 Halassy Olivér Városi Uszoda



Az éves közszolgáltatási tervhez képest a bevételi oldal 121 %-on teljesült (**4. melléklet**). Ennek oka, hogy az előzetesen tervezett 10 % helyett rezsiváltság miatt megnövekedett kiadási költségek ellensúlyozására 2022. 06. 01-től átlagosan 20 % körül emeltük a belépőjegy árakat, azonban az áremelés ellenére a vendégforgalom azonos mértékű volt (átlagosan 300 fő/nap), visszaesést nem tapasztaltunk.

Kedvező fogadtatású volt a vendégek részéről a

tervezetten megvalósuló szauna felújítás. A szauna szolgáltatást a jegyet váltók kb. 45%-a veszi igénybe).

Előtte-utána fotók:



Az áremelést az úszóiskolák és az UTE felé is tudtuk érvényesíteni a második félévben.

Kiadási oldalról az említett okok miatt 18 %-os túllépés történt. A zömében külföldről importált vegyszerek, takarítószeres és papíráruk költségei közel 100%-kal emelkedtek (ez az összköltség 6 %-át teszi ki). Tavasszal kedvező eredménnyel megtörtént a füves terület (kb.1000 m²) szellőztetése és műtrágyázása. Váratlan kiadás a nagy szellőzőgép karbantartáson felüli javítási igénye volt, valamint a szűrő forgató vezérlés, és a talajvízes kútszivattyúk meghibásodása.

A hőszivattyúk hőcserélőjének tisztításával nem tudtuk kivárni az augusztust, előbb meg kellett csinálni, így az üzemszünetre részlegesen a magasabb távfűtési költséggel tudtunk csak néhány napig üzemelni.

2021. augusztusban nem volt leállás, így ezek a munkák elmaradtak, távfűtést csak javítás alatt használunk.

Az energiahordozók közül az üzemanyag áremelkedés a fent említett termékek árában jelentkezett, míg egyéb vonalon az országban általános takarékosági elveknek megfelelően a medencék és légterek hőfokának optimalizálására intézkedtünk.

	Eredeti hőmérséklet	Módosított hőmérséklet
úszómedence	27 °C	26 °C
tanmedence	32 °C	30 °C
jakuzzi	35 °C	34 °C
légtér	28 °C	27 °C

Országosan számos fürdő leállt, azonban az uszodánk hőszivattyús rendszere takarékos üzemeltetési lehetőséget biztosít.

5.2.2 Szilas Aktív Park

A biciklis park önkormányzat által beszerzett és irányított építési munkái megkezdődtek. A munkák lezárása a növénytelepítés miatt áthúzódott 2023 első negyedévére. A kiadásaink döntően játszóeszközök átalakításához kapcsolódtak 2022-ben.

5.3 Rekreációs létesítmények

5.3.1 Velencei ifjúsági tábor, katalinpusztai ifjúsági tábor

Ezen ingatlanjaink 2022-ben bérbeadással kerültek hasznosításra.

5.3.2 Balatonszepezdi üdülő

A meglévő 55 kW-os gázkazán állapota miatt cserére szorult. Az öntöttvas berendezés helyett egy szintén 55 kW-os kondenzációs gázkazán került beépítésre és az ehhez szükséges kéménybélézés is megtörtént.

5.3.3 Parádfürdői üdülő

A terepviszonyok miatt problémás a szennyvíz elvezetése. Mivel az utcai csatorna magasabban van, mint a ház szennyvízcsatornája, ezért átemelő szivattyú szükséges. Ennek cseréje 2022-ben megtörtént. Az udvari szennyvízelvezető rendszer tisztítása megtörtént a benőtt gyökerek eltávolításával. 3 db új ágy beszerzése történt.

5.3.4 Tarzan™ Park



4. ábra „Versenyek tere”

Sikeresen telepítve lett a „Versenyek tere” elnevezésű 14. játszósziget, amely az igényes fejlesztő fajtáék mellett új, elektromos, pénzzel működő markolós

játék bevezetését is magával hozta, de a hagyományos nagybábus sakk is helyet kapott a játékszigeten.

2022. június 30-ig tartó áremelési moratórium miatt csak ezt követően lehetett a belépőjegy árakat az infláció mértékével megemelni, ezért a jegyárakat 2022. július 1-től kénytelenek voltunk emelni, így a legmagasabb, kedvezmény nélküli jegyár 2.800 Ft/fő.

A tervezett 73,4 M Ft helyett 107,4 M Ft összegben alakult a bevételi oldal, amely a jegyár emeléssel és a park népszerűségével magyarázható, míg a kiadási oldal tervezett 59,7 M Ft helyett 73,9 milliós összegben realizálódott. A kiadások növekedését leginkább a vártnál magasabb infláció okozta.



A látogatók számában is növekedés volt az előző évhez képest. 2021-ben a parknak 73.595 látogatója volt, ez 2022-ben 76.452 főre nőtt. Összességében eredményes és sikeres szezon volt 2022.

5.4 Intézmények őrzése, takarítása

Ebben az ágazatban összességében a tervszámon belül tudtunk maradni. Bizonyos kiadások emelkedését itt is el kellett könyvelnünk. A rendezvények a tervezettnél kisebb óraszámban teljesültek, így közel 10 M Ft-os megtakarítás keletkezett ezen a téren. Az intézményi, létesítmény őrzési feladatokat leányvállalatunkon keresztül látjuk el, tehát a költségtényezők alakulását nagyban befolyásolják az Újpesti Vagyonőr Kft. szervezeti, központi kiadásai. E tekintetben a tervezetthez képest ca. 8 M Ft-os megtakarítást tudtunk realizálni az Újpesti Vagyonőr Kft. működésében. A továbbiakban az Újpesti Vagyonőr Kft. egyes tevékenységeire részletesebben is kitérünk.

5.4.1 Belföldi értékesítés nettó árbevételének alakulása

A 2022. évi nettó árbevétel igazodott a tervszámhoz, melynek meghatározó részét az UV Zrt. és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata között létrejött 2022. évi közszolgáltatási terve határozott meg.

5.4.2 Távfelügyeleti tevékenység és karbantartás

a) Új bekötések végrehajtása:

2022. év december 1-ig 7 új bekötés történt, 11 felmondás, így a meglévő 404 ügyfél, illetve intézmény tulajdonát óvja távfelügyeleti rendszer által és központi ügyelet segítségével. A távfelügyeleti bekötések egy része önkormányzathoz és

intézményeihez, valamint cégeihez kötődik, jelentős azonban az újpesti lakosok által igénybe vett szolgáltatásszám is. Ez a tevékenység teljes mértékben piacorientált, így meg kell felelnie a vagyonszervi piac e szegmensének más piaci szereplőivel történő versenyben. Hasonlóan a 2021. évhez, 2022-ben is elengedhetetlen volt a piac egyéb szereplőivel való árversenyben történő helytállás, mind a régi ügyfelek megtartásához, mind az új bekötések megszerzéséhez. Csak példaként említhető, hogy igazodva a konkurenciához, már nem elég a munka szakszerűsége, illetve a jelzések biztonságos továbbítása és vétele, hanem az új bekötések megszerzéséhez, illetve a régi ügyfelek megtartásához elengedhetetlen a piac egyéb szereplőivel kapcsolatos árversenyben való helytállás is. 2022. évben „Ajax” típusú, új távfelügyeleti rendszer kísérleti jellegű piacra bocsátására került sor. A rendszer lényege a teljes rádiós kommunikáció (kizárva az esetlegesen bontással átépítéssel járó vezetékelést) használata, amely megkönnyíti és elősegíti a felhasználó rendszerrel kapcsolatos hozzáférést, vezérlését, kommunikációját. A csomag a már megszokott hagyományos rendszerekhez hasonlóan ingyenesen telepített 3 év hűségnyilatkozat aláírását követően. Ezt az új típusú rendszert 1 előfizető kérte.

b) Karbantartás:

Az Újpesti Vagyonőr Kft. negyedéves karbantartást végez 5 orvosi rendelőintézetben.

A szerződésekben szereplő karbantartási tevékenység mellett 2022. évben is folytatódott az elavult rendszeres elemek (átjátszók, rádiós egységek) cseréje. A rádiós egységek GSM alapú kommunikátorokra kerülnek korszerűsítésre, melynek önköltségét a piaci viszonyok adta kényszer miatt cégünk átvállal. 2022. évben 34 darab kommunikátor cseréjére került sor. A cserével érintett ügyfeleknek térítésképp 2 vagy 3 éves hűségnyilatkozat aláírását ajánlotta fel, melyet mindenki elfogadott.

c) Betörésjelzések:

A betörésjelzések fogadása az Újpesti Vagyonőr Kft. ügyeletére bekötött központban történik. Járőri kivonulásra 199 alkalommal került sor.

Az utólagos vizsgálatok alapján 11 alkalommal volt téves riasztás miatti kiszállás utólagos költség felszámításával. Pánikjelzésre 11 alkalommal került sor, melyekre a járőrszolgálat azonnal reagált.

d) Járőri tevékenység:

Járőrszolgálat a fenti kivonulások mellett a Szilas Aktív Park területére történő jogtalan behatolás miatt 8 alkalommal vonult, melyből 3 alkalommal történt hatósági segítségkérés.

Járőrszolgálat ellenőrzi az UV Zrt. saját tulajdonában lévő üres lakások sértetlenségét havonta egy alkalommal (illetve a kiemelt objektumokat sűrűbb rendszerességgel). Jogsértéssel érintett lakásokhoz való kivonulás (esetenként rendőrséggel) a vizsgált időszakban 3 volt.

e) Kamerarendszerek telepítése, karbantartása:

2022. június hónaptól az Újpesti Vagyonőr Kft. végzi az UV Zrt. kezelésében lévő Megyeri úti 205-207. társasházak 8 lépcsőházába kihelyezett 14 db kamera karbantartását.

5.4.3 Élőerős szolgáltatás mérhető adatai

2022. évben az Újpesti Vagyonőr Kft. 82.269 élőerős órát teljesített.

5.4.4 COVID-19-el kapcsolatos tevékenység

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok területén 2022. év első hónapjaiban került végrehajtásra a Covid-19 járvánnyal kapcsolatos intézkedés az alábbi megosztásban:

- vásárlók felszólítása maszkhasználat elmulasztása miatt 824 alkalom
- eladók felszólítása maszkhasználat elmulasztása miatt 1055 alkalom

5.4.5 Egyéb ügyeleti tevékenység

Az előző évekhez hasonlóan az Újpesti Vagyonőr Kft. diszpécierszolgálatát látta el az UV Zrt. 24 órás ügyeleti tevékenységét. Ennek keretén belül az UV Zrt. kezelésében lévő objektumok bérlőinek hivatali munkaidőn túli bejelentéseit, panaszait, észrevételeit fogadta és azokat az illetékes személyeknek továbbította. Adott esetekben a helyszínekre járőrszolgálatunk kiszáll és helyszíni intézkedéseivel segíti az esetleges kárelhárítást. Diszpécierszolgálat 2022. évben 35 alkalommal fogadott és továbbított hívást hivatali munkaidőn túl.

5.5 Egyéb szolgáltatói feladatok

5.5.1 Közrendvédelmi szálló

Itt elsődleges a szobák tisztasági festése és az asztalos ipari javítások elvégzése a szállóban lakó bérlők váltásakor, ezeket a munkákat végeztük el 2022-ben is.

5.5.2 Városházi Pince Klub

Jelenleg üzemben kívül van helyezve, mivel a füstelvezető rendszer nem működik. Ezért a katasztrófavédelmi hatóság nem engedélyezi a használatát. Ennek teljeskörű felújítása szükséges, amit tervezés előz meg. A falfelületek festése teljesen tönkrement, ugyanez vonatkozik a gipszkarton felületekre is.

5.5.3 Piaci parkoló

A parkoló üzemeltetése során állandó problémát jelent a területen elhelyezett közúti jelzőablák rendszeres eltulajdonítása, illetve a behajtó és kihajtó sorompó karjának letörése. Folyamatosan gondot okoznak a már balesetveszélyes gödrök, amelyet a keramit téglák aláázása okoz. A lekopott útburkolati jelek már kevésbé

láthatók. Mindenképpen szükséges lenne a parkoló felújítása a következő években.

5.5.4 Üzemeltetett gépkocsi flotta

A gépjárművek közbeszerzési eljárás keretében megkötött flottabérléssel kerülnek biztosításra, amely 2021. február 18-án megkötött keretszerződés alapján realizálódik.

2022-ben az alábbi gépkocsikraadtunk le megrendelést:

alsó közepkategória I.	– 3 db gépjármű
Alsó közepkategória II.	– 1 db gépjármű
Közepkategória	– 2 db gépjármű
Személyszállító jármű kategória	– 0 db gépjármű
Áruszállító I. kategóriában	– 2 db gépjármű
Áruszállító II. kategóriában	– 0 db gépjármű
Közepkategória EV(elektromos)	– 0 db gépjármű
Áruszállító EV(elektromos)	– 0 db gépjármű

Az infláció növekedése hatással van a bérleti díjak emelkedésére. A gépjárművek egyedi bérleti szerződésének évfordulóján beépítésre kerül az előző 12 hónap alatt megemelkedett infláció mértéke, így van olyan gépjármű melynek a bérleti díja több mint 20%-kal emelkedett a szerződés megkötése óta. Továbbá a BUBOR változás 3 havonta kerül elszámolásra, ami minden esetben a keretszerződés megkötésének időpontjához van viszonyítva. Sajnos a tavalyi évben tapasztalt infláció ebben a szegmensben is áremelkedéshez vezetett.

5.5.5 Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálati kamata

A magas infláció nyomán a BUBOR⁴ év közti drasztikus növekedése azt eredményezte, hogy az UV Zrt. által felvett beruházási kölcsön kamatterhe a költségeink jelentős emelkedését eredményezte.

⁴ Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb

5.5.6 Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés



Sajnos mind a mai napig nehezítik az Újpesti Piac napi működését az épület egyes műszaki problémái, amelyek a hibás kivitelezésből adódnak. Tekintettel arra, hogy a kivitelező cég felszámolási eljárás alatt van, ezért a kivitelezési hibák javítását saját magunknak kell megoldanunk. Ezek javítása a hibák súlyossága, javítási időigénye, piacműködésre gyakorolt hatása, valamint a rendelkezésre álló források

alapján kerül ütemezésre, besorolásra. 2022. évben az UV Zrt. teljes győzelmével lezárult a jótállási garancia lehívását megtagadó biztosítótársaság ellen indított per, így az összesen 100 M Ft értékű garanciából sikerült érvényesíteni az utolsó 30 M Ft-os részletet is, azonban a tényleges jótállási gondok ennél súlyosabbak, a különbséget az UV Zrt. pedig már nem tudja tovább terhelni, így kiemelten fontos a javítások költséghatékony kezelése, prioritizálása. A legjelentősebb két 2022. évi jótállási javítás együttes összege 34 millió Ft, már önmagában meghaladta megnyert per alapján lehívott utolsó részletet. Ezek közül a földszinti piactéren 570 m² betonpadló és esztrich burkolat cseréje több ütemben két hónapig tartott, néhány áruda, sziget és asztal tevékenységének rövidebb-hosszabb szüneteltetésével kisebb-nagyobb mértékben korlátozva a piac működését. Kisebb jelentőségű volt ugyan, de látványos eredményt hozott a lobi lépcső feletti üvegtető egy hónapig tartó javítása, megszüntetve az épület beázását. A kisebb jótállás javítások közül említést érdemel a felülvilágítók beázás mentesítése, a funkciójukra alkalmatlan bejárati ajtók folyamatos javítása, a szellőzőrendszer rosszul működő egyes elemeinek bemérésével a javítások előkészítése, valamint a vakvezető (taktilis) és tűzvédelmi utánvilágító csíkok cseréje, újra elhelyezése.

2022-évtől nehézséget jelentett, és jelent máig is, az orosz területszerző agresszió miatti Ukrajna területét érintő háború, valamint egyéb körülmények miatt fennálló recesszió és elszabadult infláció gazdasági következményeinek kezelése, a vásárlóerő jelentős mértékű visszaesése, és a közműszolgáltatások áraiban jelentkező rendkívüli mértékű költséginfláció. Az infláció legnagyobb mértékben 2022-ben az élelmiszer árakat érintette, amely miatt e szegmensben a vásárlóerő csökkent.

Kereskedőink egy része (közte a Lipóti pékség, az emeleti vietnámi üzlet, ill. több hentes és zöldségárus) folyamatosan méri a forgalmat és egybehangzó véleményük szerint csak kisebb mértékben és elsősorban a hétfő-szerdai időszávban csökkent a vásárlók száma, viszont érezhetően 10-20 % közti mértékben visszaesett az egyes vásárlók által vásárolt mennyég, tételszám, és előtérbe kerültek a kisebb értékű, és így kisebb haszonnal eladható termékek. Ez a negatív tendencia sajnos 2023-ban is folytatódik.

A vásárlóerő csökkenésének hatására nehéz helyzetbe került

bérlőinket/kereskedőinket, az UV Zrt. és az önkormányzat közösen támogatta 2022 évben, többek között bérleti díj csökkentéssel. Az UV Zrt. az új piac épület nyitása óta nem emelt egyik bérlőnél sem bérleti díjat és ezen változatlan bérleti díjból került minden bérlőnknek egységesen, önkormányzati támogatással 2022 márciusától további 10 %-os díjkedvezmény nyújtásra. A bérleti díj támogatás 2023-évből is tovább folytatódik. A piaci árusok száma 2022-ben érdemben nem változott, azonban figyelmeztető jel, hogy erősödik a fluktuáció és a 2022 elején megszűnt egyetlen halasüzletet is csak év végére, jelentős kedvezmény biztosításával lehetett pótolni.

Emelkedő közműkölségeinket részint további energia fogyasztást mérséklő intézkedésekkel kompenzáljuk, illetve 2022 év során (részben 2023 évre is áthúzódva) kialakítottuk a lehetőségét annak, hogy az aktuális piaci áráktól függően különböző típusú energiahordozókkal (gáz vagy hőszivattyú) oldjuk meg pl. az épület téli fűtését.

5.5.7 Szennyvízhő mű

A 2018. évben átadott, a piac az önkormányzat és a kormányhivatal épületeinek hűtését és fűtését egyaránt biztosító, szennyhő energiát hasznosító hőszivattyús rendszer nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, és a helyzeten a rezsiköltségek általános és drasztikus emelkedése még tovább nehezített. A műszaki okok rendkívül szerte ágazók. A legjelentősebb probléma a rendszer túlméretezettsége, a kiépített rendszer 1,7 MW-os (további 2 MW fejlesztési lehetőséggel), miközben az átlagos hőenergia igény nem éri el a kiépített kapacitás 20%-át, de a csúcsfelhasználás is csak 1/3-os kiterhelést jelent. További probléma, hogy a túlméretezett rendszer az igényelt csekély energiát nem tudja hatékonyan biztosítani, valamint rendkívül rugalmatlan, így az eredetileg tervezett hatásfokának alig felével üzemel, ami egyben azt is jelent, hogy a tervezett árammennyiség (és költség) dupláját fogyasztja. Nem könnyíti meg a helyzetet az sem hogy költségtakarékosságból, számos olyan fejlesztés elmaradt a szennyhő energia ellátás kivitelezése során, amely lehetővé tette volna a terheléskövető szabályozást, a rendszer működéséről valós idejű adatok rendelkezésre állását, így probléma esetén a gyors reagálás lehetőségét stb. A szennyhőn alapuló hőhasznosító rendszerek mellett igen nehezen, lassan és drágán javítható, alkatrésztár nem áll rendelkezésre, amely azt eredményezi, hogy egy-egy műszaki hiba akár hosszú hetekre történő teljes leállást jelent.

Tekintettel arra, hogy sem a nyári hűtés, sem a téli fűtés hetekig történő kiesése elfogadhatatlan, több ütemben 2022. végére 2023 elejére befejeződve kiépítésre került a 3 ellátott épület energetikai összekapcsolása, és a piac saját kiskapacitású fűtőrendszerének ehhez történő illesztése, így mára a szennyhőrendszer tartós kiesése esetén az önkormányzat két épületéből vezetéken tudjuk a piac hűtési és fűtési energiáját egyaránt biztosítani, az épületekben lévő kazánok, és hűtőrendszerek segítségével. Ez azonban mérténél fogva csak korlátozott idejű szükségmegoldás lehet.

A szennyhő műtárgy saját transzformátor-áramrendszerének korábbi több mint egy hónapos kiesése szükségessé tette továbbá a szennyhő műtárgy kettős áramellátásának kialakítását (ez is 2023 elejére készült el teljeskörűen). Ez

azon túlmenően, hogy biztonságosabbá teszi a szennyhőrendszer áramellátását, lehetővé teszi szüksége esetén függetlenedést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. áramellátástól és áramtarifától (amely tarifa 2022 végétől tervezhetővé vált).

2023 évben is folytatódik szennyvízhő rendszer felülvizsgálata, és ennek keretében újabb biztonsági és energiahatékonysági megoldások implementálásának döntés előkészítése, majd megvalósítása. A tervezett projektek közül kiemelkedik a piacot ellátó jelenlegi igen rugalmatlan 1 MW-os hőszivattyú korszerűbbre, rugalmasabbra és kisebbre cserélése, de komoly lehetőséget látunk az üresjáratban is jelentős önfogyasztású rendszer olyan átszabályozásában, mely egyes időszakokban (akár egy-egy napon belül is) teljesen leállítja a működést, ill. az ezzel kapcsolatos áramfogyasztást.

5.6 Marketing költség

Ha nagyon röviden kellene jellemezni a tavalyi marketing és PR tevékenységünket, akkor a következő lenne: megtérülés, egyediség, hatékonyság.

A 2022-es évben a Tarzan™ Park marketing és PR tevékenysége mellett komoly hangsúlyt fektettünk az Újpesti Piac marketing és PR tevékenységére, valamint társaságunk brandjeinek együttes megjelenésére is minél több lehetőséget biztosítottunk.

A hosszú- és rövidtávú stratégia részeként 2022-re kitűzött feladatainkat megvalósítottuk a márkatanítás és márkaépítés kapcsán, nevezetesen:

- Növeltük a Tarzan™ Parkot országos ismertségét.
- Növeltük az Újpesti Piac ismertségét.
- Növeltük az UV Zrt. brandjeinek együttes ismertségét és ezáltal növeltük társaságunk presztízsét és az almárkák értékét.

Összevetve a 2021-es évvel, több felületen több megjelenést valósítottunk meg, bővítettük a barter megállapodások körét.

A Tarzan™ Park korábban elindított stratégiai elveit követtük, tekintettel arra, hogy a számok igazolták a helyes irányt. Annak érdekében, hogy ne csupán Pest megyéből érkezzenek látogatók a parkba országos szinten is promóztuk a brandet óriásplakáton, rádióban és online felületeken. Úttörő tevékenységet végzünk azzal, hogy több, mint 1500 iskolát közvetlenül szólítunk meg. A szektorban utolsó információink (ország különböző területeiről iskoláktól kapott információink) szerint kizárólag gazdasági társaságunk folytat ilyen jellegű kommunikációt az iskolák felé. A kb. 1500 küldemény előkészítése és elkészítése sok munkát és kreativitást igényelt, azonban a számok igazolják a hatékonyságát. Ezt a kommunikációt online -, kültéri – és rádiós megjelenéssel erősítettük meg.

Az Újpesti Piac ismertségét óriásplakátokkal és rádiós megjelenésekkel növeltük. A rádiós megjelenések egy része barterben valósult meg. 2022-ben a márkaépítés egy különleges formáját valósítottuk meg azzal, hogy saját emblémázott ingvállas táskákat rendeltünk meg. A szatyrok költségének egy részét gazdasági társaságunk magára vállalta. A szatyrok a vártál jóval népszerűbbek lettek.

A Halassy Olivér Városi Uszoda esetében nem volt szükség különösebb marketing aktivitásra. A korábbi pandémia hatására több uszoda is bezárt a környéken; ez önmagában növelte a Halassy Olivér Városi Uszoda forgalmát. Az uszodát az Újpesti Sajtón keresztül népszerűsítjük (Fb, Újpesti Napló, óriásplakát), továbbá a saját weblapján keresztül.

Az UV Zrt. brandjait több esetben is együttesen jelentettük meg annak érdekében, hogy az albrandek növeljék mind az anyacég, mind egymás presztízsét, ismertségét és értékét.

5.6.1 Tarzan™ Park és Újpesti Piac márkatanítás és márkaépítés - intézkedések

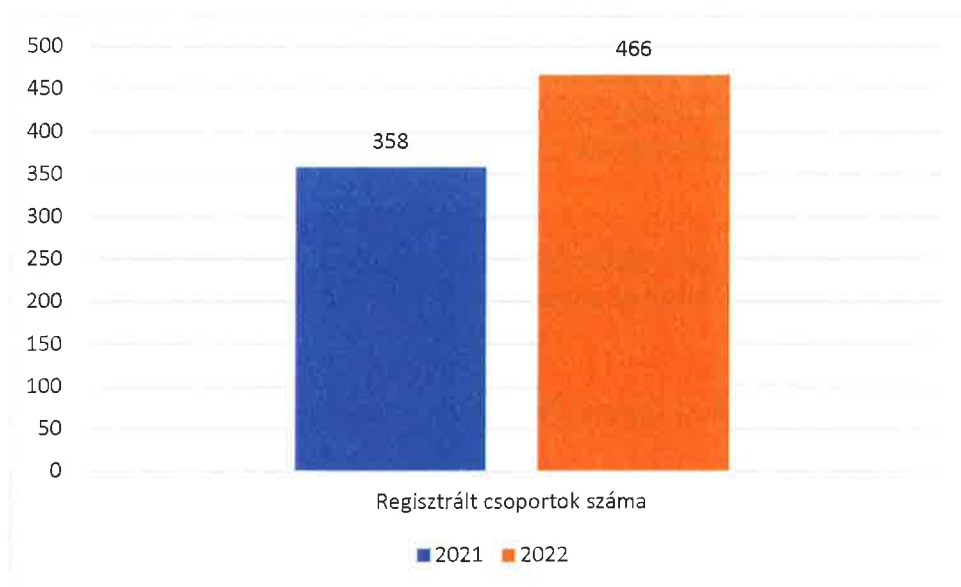
A 2022-es évben tervezett 24 700 000 Ft 97%-át költöttük el, 23 754 000 Ft-ot fordítottunk marketing és PR tevékenységre. A Tarzan™ Park és az Újpesti Piac esetében is nagy hangsúlyt fektettünk arra, hogy a saját felületeinken, azaz a Tarzan™ Park saját weblapján és saját hivatalos Facebook oldalán továbbá az Újpesti Piac saját weblapján és saját hivatalos Facebook oldalán a naprakész információkon túl olyan híreket és érdekességeket közöljünk, melyeket érdemes akár megosztani. Az Újpesti Sajtóval jó és egyben aktív a kapcsolatunk, igazi egymást segítő partneri együttműködésünknek köszönhetően a saját csatornáikon is folyamatosan osztanak meg híreket és információkat mind a Tarzan™ Parkról mind pedig az Újpesti Piacról. Online, TV-s és olykor print felületeken is kapunk megjelenési lehetőséget. Mindezekon túl folyamatosan óriásplakát felületek is segítik, hogy az újpesti lakosságot, valamint az Újpestre ingázókat és Újpesten áthaladókat tájékoztatni tudjuk.

Az Újpesti Piac részére rendszeresen még plusz 6-7 óriásplakát felületet béreltünk Újpesten, hogy még több helyen találkozzanak a potenciális vásárlók a márkával és a hozzá kapcsolódó számukra releváns információkkal.

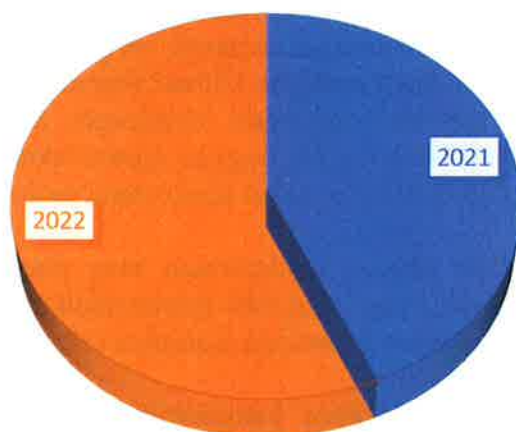
A Tarzan™ Park esetében kampányszerű óriásplakát-, online- és rádiós megjelenésünk volt országos szinten, valamint vármegyei szinten.

A Tarzan™ Park népszerűsítése érdekében 1500 általános iskolát három alkalommal is (január, május és augusztus) közvetlenül szólítottunk meg direkt marketing küldeménynel. Ajándék belépőkkel támogatunk egy országos levelezős versenyt (Kőrösök menti levelezős verseny), így szóróanyagokkal, információkkal eljutunk az ország teljes területén a célcsoporthoz. A direkt marketing levelek és a hozzá kapcsolódó megjelenések hatékonysága vitathatatlan, mivel rekordszámú iskolás csoport érkezett a Tarzan™ Parkba az ország minden tájáról. Ebben vitathatatlanul nagy érdeme van az országos szintű aktív marketing tevékenységnek. 2021-ben 357 csoport regisztrált a Tarzan™ Parkba és ezeknek a csoportoknak körülbelül a 15%-a 20 fő alatti volt. 2022-ben 466 csoport regisztrált a Tarzan™ Parkba, ezekből csupán 5 csoport volt 20 fő alatti (2022. június közepétől a 20 fő alatti csoportokat nem regisztráljuk) és ezeknek a csoportoknak körülbelül a 20%-a 50 fő feletti csoport volt.

Év	Regisztrált csoportok száma
2021	358
2022	466



REGISZTRÁLT CSOPORTOK SZÁMA



Ahhoz, hogy a Tarzan™ Park ismertségét fenn tudjuk tartani, sőt növelni tudjuk, szükség van az innovatív és egyben kreatív megoldásokra és az aktív jelenlétre.

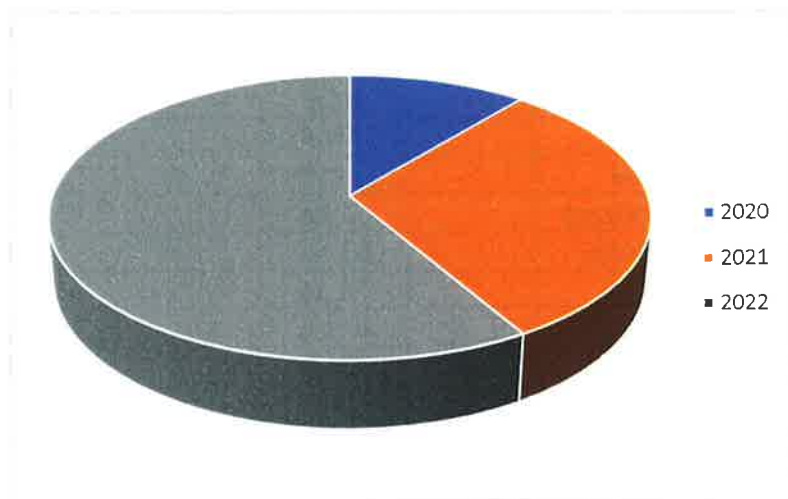
5.6.2 Barter szerződések 2022-ben

Kiadási oldalon jelentős megtakarítást jelent, hogy weblapos hirdetési partnerekkel, illetve különféle rádió állomásokkal barter megállapodásokat kötünk.

5.6.3 Ajándékutalványok értékesítési eredményeinek összevetése a korábbi évekkkel

A marketing és PR tevékenység eredményessége az ajándékutalványok értékesítési adataiban is látható.

Ajándékutalványok eladása			
Év	2020	2021	2022
Eladott utalványok értéke	255 000 Ft	705 000 Ft	1 348 000 Ft



6. Szervezeti költségek

6.1 Általános szervezeti információk

Szervezeti kiadásainkat összességében a terven belül tudtuk tartani.

2022. év 1-12 hónapra vonatkozó átlagos statisztikai állományi létszám 89,6 fő volt, amelyből 8 fő kismama. Felsőfokú végzettséggel 52 fő, középfokú végzettséggel 45 fő munkavállalónk rendelkezik. 2022-ben a kilépők száma 8 fő volt, belépők száma 11 fő, a nyugdíjasok száma 12 fő. Az uszodai dolgozók létszáma 14 fő.

6.2 Bérleményellenőrzési tevékenységünk

2022-es évben a mintegy 560 db-os garázsállományunkra vonatkozó nyilvántartásunk pontosítását végeztük el, mert sok esetben nem egyezett a bérleti szerződésben rögzített cím a valóságban elfoglalt címmel, így a garázsokhoz tartozó esetleges közművek nyilvántartása, átírása, számlázása is nehézségekbe ütközött.

A bérleményellenőrzések száma az előző évhez képest az alábbiak szerint alakult:

	2021	2022
bérlemény birtokbaadás	365 db	348 db
bérlemény normál visszavétel	253 db	270 db
bérlemény visszavétel zártöréssel	15 db	14 db
rendkívüli bérleményellenőrzés	63 db	38 db
elektromos ügyintézés	54 db	116 db
gázmérők ellenőrzése	64 db	20 db
vízmérők ellenőrzése	28 db	38 db

Rendkívüli bérleményellenőrzések 2022-es évben önkormányzat igények alapján valósultak meg.

A bérleményellenőrzési munkát is érintette a rezsiválság kialakulását követő szolgáltatói átszervezések miatti leterheltségből adódó ügyintézésnek növekedésének igénye.

Cégünk – hatékonyság növelését célzó – belső átszervezése miatt a vízmérők ellenőrzését 2022-ben a műszaki osztályunk végezte.

6.3 Informatikai fejlesztések

Az informatikai költségek jelentős részét a vállalatunknál használt szoftverek követési díjai, illetve eszközök bérleti, használati díjai tették ki. A folyamatos informatikai felhasználó támogatás, szerver, és személyi számítógép üzemeltetés, szakmai rendszergazdai feladatok ellátásán, valamint riportolási, adatszolgáltatási tevékenység ellátásán felül a 2022-es évben

- kialakítottuk új fájlserverünket, ezzel egyidejűleg felülvizsgáltuk a kiadott hozzáférési jogosultságokat, célhoz kötött fájllelés került kialakításra a kollégák részére;
- új munkaidőnyilvántartó rendszert üzemeltünk be, illetve fejlesztettünk hozzá saját intranetes felületet, melyek vezetői visszajelzések alapján a munkafegyelmet, ezáltal cégünk hatékonyságát növelte;
- meglévő régebbi, de még feladatuk ellátására alkalmas asztali munkaállomásaink életciklusát meghosszabbítandó 11 számítógépben cseréltük le a lassú merevlemezeket SSD meghajtókra, ezzel kb. 1.100.000 Ft-os megtakarítást értünk el ahhoz képest, mintha ezeket a számítógépeket lecseréltük volna;
- 10 db elavult, 10 évnél régebbi asztali számítógépünket lecseréltük újakra, melyek már Windows 11 operációs rendszert futtatnak;

- több számítógépünkön már elérhetővé tettük a Microsoft Office programcsomagot, így homogenizáltuk cégünkönél használt irodai szoftvereket;
- intranetes felületünkön kialakítottunk egy portál oldalt, ahonnan egy kattintásra minden UV Zrt.-nél használt, webes felülettel rendelkező alkalmazás elérhető;
- Az UV Zrt. 2022. évben szerződést kötött Budapest Főváros Kormányhivatalával ingatlan-nyilvántartási adatbázisból leválogatás útján történő adatszolgáltatásra vonatkozóan. A Kormányhivatal a szerződésnek megfelelően elkészítette a tulajdoni adatokkal kiegészített földkönyvet, mely tartalmazza valamennyi, az UV Zrt. tulajdonában álló, Budapest IV. kerület közigazgatási területén található ingatlant. A földkönyv alapján lehetőségünk nyílt arra, hogy az SB létesítménygazdálkodási rendszer ingatlan adatait összevessük a földkönyv adataival. Az összevetésben számos osztály közreműködött, melynek eredményeként adattisztítást végeztünk az SB rendszerben, így az immár a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatokkal egyezően tartalmazza az UV Zrt. tulajdonában lévő, Újpest közigazgatási területén található ingatlanok adatait.
- az üzembiztonságot, üzemfolytonosságot biztosítandó szünetmentes áramforrást biztosító egységünkben akkupakk csere történt.

A 2022-es évre tervezett szerver számítógép beszerzése, mentő egységeink kapacitásának bővítése – részben a kialakult energiaválság miatt - a 2023-as évre tolódot.

6.4 Ügyfélkapcsolatok

A 2021. év első felében új ügyfélfogadási rendet alakítottunk ki, az első teljes év a 2022. volt, így érdemes a tapasztalatainkat értékelni. Az új ügyfélfogadási rendben már a korábbi 3 nap helyett heti 5 munkanapon várjuk ügyfeleinket, akiknek a segítségére egy az UV Zrt. web lapjáról elérhető időpontfoglaló szoftver áll. Heti négy napban időpont foglalással vehetik igénybe ügyfeleink az ügyfélszolgálatot, míg egy napon pedig fenntartottuk az előzetes foglalás nélküli, nyílt ügyfélfogadási lehetőséget. Az időpont foglalás során az ügyfél megjelölheti az ügytípust, megteremtve ezáltal a front-office-nak a felkészülés lehetőségét. Ezekben a napokon így várakozási idő nélkül, és gyorsabb ügyintézési idővel, s az ügyfél nagyobb megelégedésével rendezhetőek az ügyek. A call-center működése is hozzájárul az ügyintézésnek gördülékenységéhez, mivel sok esetben elegendő az ügyfelek telefonos tájékoztatása, elkerülve ezáltal a személyes ügyfélfogadást.

A nyílt ügyfélfogadási napok terheltsége mindezek által csökkent, e napokon is már csak 4 perces átlagos várakozási idővel kerülhet sorra az ügyfél, COVID-19 járvány előtti évekből a 2018. évi 11 perces, és a 2019. évi 7,8 perces átlagos várakozási időkkkel ellentétben. Mindezeket alátámasztják az ügyfél elégedettség mérés eredményei is.

Az Újpesti Önkormányzattal kötött, 2012. január 1-jétől hatályos Közszolgálati Szerződés 8. pontjának megfelelően az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. évente egy alkalommal meghatározott szempontok és kérdések mentén felméri Ügyfelei

elégedettségének szintjét (7. melléklet). 2022. évre vonatkozóan 2022. október 1. és 2023. február 28. között végeztünk felmérést, mely a Vagyonkezelő ingatlanjait bérlő- és hasznosító ügyfeleire terjedt ki.

Az előző évek adatai azt mutatják, hogy bár a COVID-19 járvány helyzet miatt 2021. évben visszaesett az ügyfélkapcsolati osztályon személyesen megjelenő ügyfeleink száma, 2022. évre azonban az visszatért a 2020. évi értékre. Az ügyfélkapcsolati osztályon személyesen megjelent ügyfelek száma:

2020. év: 5.442 fő
2021. év: 4.907 fő
2022. év: 5.430 fő

2022. évre vonatkozóan 100 db kitöltött kérdőív állt rendelkezésünkre az elemzés elkészítése során. Ez a mennyiség a korábbi évek darabszámánál 9,1%-kal kevesebb, melynek oka, hogy az ügyfeleink esetében csökkent a kitöltési hajlandóság, ezért a 100 db kitöltött kérdőív egy kedvező számnak tudható be.

Összegzésként elmondhatjuk, hogy a 2022. év a vázolt külső tényezők ellenére nagyon nehéz, de az eredményeink figyelembe vételével sikeres esztendő volt.

A táblázatokba foglalt adatokból látható, hogy a tervezettnél jóval magasabbak lettek a kompenzáció működési célú kiadásai, míg a felhalmozási célú kiadások jelentősen alul teljesültek. A kompenzációs sarokszámot tudtuk teljesíteni, de ez nem kis feladat elé állította a társaságunkat, jelentős belső átcsoportosításokkal, költség megtakarítási intézkedésekkel, és többlet forrásokkal sikerült megoldani azt, hogy többlet kompenzációra ne legyen szükségünk. A főtábla alapján látható, hogy 2.873 eFt-al kevesebb lett a kompenzációs szükségletünk a tervezettnél, amelyet a beszámoló elfogadását követően a tulajdonos Önkormányzat felé pénzügyileg rendezni fogunk.

Budapest, 2023. május 8.



Hock Zoltán
vezérigazgató
UV Zrt.

1. melléklet

Főlap

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2022. 1-12 hó tény

(ezer Ft)

	Lakás			Nemlakás			Üzemeltetés			visszatartott kompenzáció	Összesen		
	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)		Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)
Bevételek	1 209 633	1 161 016	104,19%	807 581	771 286	104,71%	1 933 547	1 894 420	102,07%	-1 144	3 949 617	3 826 722	103,21%
Árbevétel	1 215 189	1 166 572	104,17%	1 186 196	1 149 900	103,16%	979 835	940 709	104,16%		3 381 220	3 257 181	103,81%
Kompenzáció mértéke	-5 556	-5 556	100,00%	-378 615	-378 614	100,00%	953 712	953 712	100,00%	-1 144	568 397	569 542	99,80%
Kiadások	1 199 119	1 161 016	103,28%	738 729	771 286	95,78%	2 008 896	1 894 420	106,04%	0	3 946 744	3 826 722	103,14%
Kezelési feladatok	536 236	516 855	103,75%	264 692	264 829	99,95%					800 928	781 684	102,46%
Műszaki feladatok	183 057	140 000	130,75%	51 534	57 470	89,67%					234 591	197 470	118,80%
Jogi feladatok	8 571	8 000	107,14%	7 503	6 000	125,05%					16 074	14 000	114,81%
Üzemeltetési feladatok							1 733 493	1 608 277	107,79%		1 733 493	1 608 277	107,79%
Egyéb költségek és ráfordítások	129 701	141 314	91,78%	81 594	93 211	87,54%					211 295	234 525	90,09%
Szervezeti költségek	341 555	354 847	96,25%	333 406	349 775	95,32%	275 404	286 144	96,25%		950 364	990 766	95,92%
Egyenleg	10 514	0		68 852	0		-75 349	0		-1 144	2 873	0	0

	Kompenzáció mértéke		Teljesülés (%)
	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	
Tartalék nélküli kompenzáció:	568 397	569 541	99,80%
ebből működési célú:	541 264	392 541	137,89%
ebből felhalmozási célú:	27 133	177 000	15,33%
Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:	47 366	47 462	99,80%
Kompenzációs tartalékkeret:	0	29 976	
ebből működési célú:	0		
ebből felhalmozási célú:	0	29 976	
Kompenzációk összesen:	568 397	599 517	94,81%
ebből működési célú:	541 264	392 541	137,89%
ebből felhalmozási célú:	27 133	206 976	13,11%

LAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)		Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)
Lakbér	716 055	709 000	101,00%	Kezelési feladatok	536 236	516 855	103,75%
szociális alapú	39 184	39 000	100,47%	közös klg.	451 737	452 005	99,94%
költségalapú	378 132	380 000	99,51%	bérlőnek továbbszámított közüzemi díjak	53 980	50 000	107,96%
piaci alapú	298 739	290 000	103,01%	Üres lakások fenntartási költsége	30 519	14 850	205,52%
Külföldszolgáltatási díj	296 418	275 000	107,79%	Műszaki feladatok	183 057	140 000	130,75%
szociális alapú	36 650	35 000	104,71%	karbantartás	162 492	50 000	324,98%
költségalapú	208 748	198 000	105,43%	felújítás	20 565	90 000	22,85%
piaci alapú	51 020	42 000	121,48%	bontás	0		
Egyéb díjak (viz, csatorna, távhő, gáz, továbbbsz. karbantartások, admin. díjak)	114 199	115 572	98,81%	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10 611	10 000	106,11%
szociális alapú	12 194	18 372	66,37%				
költségalapú	88 332	87 200	101,30%				
piaci alapú	13 673	10 000	136,73%				
Ingatlan értékesítés	64 160	0					
Egyéb bevételek	24 357	67 000	36,35%	Egyéb kiadások	120 448	111 314	108,21%
Díjak illetékek	9 509	8 000	118,86%	eljárási díjak illetékek	8 571	8 000	107,14%
DHK, Főtáv	5 095	4 000	127,38%	DHK, Főtáv	1 982	3 000	66,06%
Ingatlanértékesítés Kamat	2 105	15 000	14,03%	Vagyonkataszter	828	866	95,61%
Ingatlanértékesítés tőke	7 648	40 000	19,12%	Egyéb ráfordítások (adók)	88 182	83 000	106,24%
				lakás ÁFA (le nem vonható áfa)	15 861	12 512	126,77%
				lízingelt lakás kamat	2 511	2 220	113,11%
				lízingelt lakások árfolyam vesztesége	2 513	1 716	146,45%
				Ingatlanok értékcsökkenése	7 213	28 000	25,76%
ÖSSZESEN	1 215 189	1 166 572	104,17%	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	857 565	806 169	106,38%
				Szervezet arányos közvetett költsége	341 555	354 847	

NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(ezer Ft)

Bevétel				Kiadás			
	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)		Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés (%)
Önkormányzati tulajdonú helyiségek	617 739	597 900	103,32%	Közelési feladatok	264 692	264 629	99,85%
bérelti díj	526 670	512 000	102,90%	Közös költség	161 686	176 199	91,76%
közös költség	65 679	66 400	98,91%	bérlőnek továbbszámolt költségek	56 213	52 000	108,10%
Egyéb díjak (víz, csatorna, távhő, gáz, továbbbsz. karbantartások)	25 190	19 500	129,18%	üres helyiségek fenntartási költsége	23 176	14 130	164,02%
				diszponibilis helyiségek etszámolása	23 617	22 500	104,96%
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	561 449	546 000	102,83%	Műszaki feladatok	51 534	57 470	89,67%
bérelti díj	411 746	394 000	107,23%	karbantartás	44 966	27 470	163,69%
közös költség	57 282	52 000	110,16%	felújítás	6 568	30 000	21,89%
Egyéb díjak (víz, csatorna, távhő, gáz, továbbbsz. karbantartások)	40 473	30 000	134,91%	bontás	0	0	
ingatlan értékesítés	51 946	80 000	64,94%	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10 580	10 000	105,80%
Egyéb bevételek	7 008	6 000	116,80%	Egyéb kiadások	74 611	81 711	91,31%
Díjak illetékek	4 407	4 000	110,18%	eljárási díjak, illetékek	7 503	6 000	125,05%
DHK, Földév	2 601	2 000	130,05%	Földév , kiadás	0	1 000	0,00%
				Vagyonkataszter	552	514	107,39%
				egyéb ráfordítások (adók)	63 822	72 476	88,06%
				lízingelt nem lakás ÁFA	599	0	
				lízingelt nem lakás kamat	1 067	943	113,15%
				lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	1 068	778	137,26%
				Ingatlanok értékcsökkenése	3 906	7 500	52,08%
Bevételek összesen	1 185 196	1 149 900	103,16%	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	405 323	421 510	96,16%
				Szervezet arányos közvetett költsége	333 406	349 775	95,32%

4. melléklet

INGATLAN- ÉS ÉPÜLETÜZEMELTETÉS

(ezer Ft)

Tárgy	Bevétel			Kiadás		
	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés
Egészségügyi intézmények	68 525	60 225	113,78%	228 748	193 769	118,05%
Szakorvosi rendelőintézet	36 401	31 461	115,70%	122 079	105 655	115,54%
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	32 124	28 764	111,68%	106 669	53 114	200,83%
Egészségügyi intézmények felújítása	-	-	-	-	35 000	0,00%
Sportlétesítmények	77 401	63 736	121,44%	79 161	59 052	134,05%
Halassy Olivér Sportcentrum	272	500	54,40%	541	240	225,42%
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	600	-	-	-	-	-
Csónakház	2 466	2 336	105,57%	1 290	1 715	75,22%
Halassy Olivér Városi Uszoda	73 989	60 900	121,49%	67 668	57 097	118,51%
Szilas Aktív Park	74	-	-	9 662	-	-
Sportlétesítmények felújítása	-	-	-	-	-	-
Rekreációs létesítmények	126 943	90 550	140,19%	89 537	94 506	94,74%
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	16 347	15 000	108,98%	5 590	400	-
Balatonszepezdi üdülő	2 427	1 650	147,09%	5 251	5 325	98,61%
Parádfürdői üdülő	720	500	144,00%	4 747	7 061	67,04%
Tarzan park	107 449	73 400	146,39%	73 949	59 700	123,87%
Rekreációs létesítmények felújítása	-	-	-	-	22 000	-
Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata	20 795	20 691	-	238 049	258 875	91,96%
Polgármesteri Hivatal takarítás	-	-	-	29 557	28 964	102,05%
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat	-	-	-	45 912	72 629	63,21%
Létesítmények (SZTK, orvosi rendelők, GI) takarítása	-	-	-	4 556	-	-
Kormányhivatal takarítása	10 034	12 691	79,06%	11 145	13 960	79,84%
Létesítmények őrzés, portaszolgálata	10 761	8 000	134,51%	135 735	124 428	109,09%
Térfigyelő rendszer működtetése riasztó karbantartás, TBR	-	-	-	11 144	18 894	58,98%
Egyéb szolgáltató feladatok	686 171	705 507	97,26%	945 624	847 306	111,60%
Közrendvédelmi Szállító	4 862	7 165	67,86%	4 961	6 994	70,93%
Piaci parkoló	11 640	8 500	136,94%	3 187	4 904	64,99%
Üzemeltetett gépkocsi flotta	56 664	55 391	102,30%	116 878	102 728	113,77%
Újpesti Márkabolt és Kártyairóda	-	-	-	-	800	0,00%
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamata	-	-	-	153 164	25 000	612,65%
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	607 447	634 451	95,74%	587 520	596 582	98,48%
Szennyvízhő mű	5 558	-	-	79 914	110 298	72,45%
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások	-	-	-	-	-	-
Marketing költség				23 754	24 700	96,17%
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei				128 620	130 068	98,89%
Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen	979 835	940 709	104,16%	1 733 493	1 608 277	107,79%
Szervezet arányos közvetett költsége				275 404	286 144	

SZERVEZETI KÖLTSÉG

(ezer Ft)

Megnevezés	Tény 2022 1-12 hó	Terv 2022	Teljesülés
Anyagköltség	18 185	30 040	60,54%
Irodaszer	3 135	2 180	143,81%
Üzemanyag	6 291	4 985	126,20%
Máshova nem sorolt	8 759	22 875	38,29%
Igénybe vett szolgáltatások	125 947	104 292	120,76%
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	23 145	19 513	118,61%
Szakértői és ügyvédi díjak	9 314	12 660	73,57%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	93 488	72 119	129,63%
Egyéb szolgáltatások	27 884	28 295	98,55%
Bankköltség	24 766	24 000	103,19%
Biztosítás	2 242	1 871	119,83%
Egyéb máshova nem sorolt	876	2 424	36,14%
Béreköltség	680 444	709 919	95,85%
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak (Telephelyen dolgozók)	109 211	105 830	103,19%
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak (Központi dolgozók)	559 316	590 017	94,80%
Megbízások, időszakos munkatársak	11 917	14 072	84,69%
Személyi jellegű ráfordítások	58 130	62 886	92,44%
Igazgatóság, felügyelő bizottság	21 108	21 108	100,00%
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf. (Telephelyen dolgozók)	6 864	9 434	72,76%
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráfordítás (Központi dolgozók)	30 158	32 344	93,24%
Egyéb személyi juttatások			
Bérfelvonások	88 125	99 666	88,42%
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs. (Telephelyen dolgozók)	11 855	13 758	86,17%
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs. (Központi dolgozók)	72 627	81 276	89,36%
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs. (Telephelyen dolgozók)	690	1 046	65,97%
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs. (Központi dolgozók)	2 953	3 586	82,35%
Értékcsökkenés	49 128	43 000	114,25%
Egyéb ráfordítások	48 149	56 000	85,98%
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	47 814	53 000	90,22%
Máshova nem sorolt (Cégautó, gépjármű, Baleseti adó)	335	3 000	11,17%
Összesen	1 095 992	1 134 098	96,64%
Közszolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész (1,55%)	17 008	13 264	128,22%
Közszolgáltatás szervezeti költsége	1 078 984	1 120 834	96,27%

Ebből feladathoz közvetlenül köthető
Feladathoz közvetlenül nem köthető

128 620
950 364

130 068
990 766

(ezer Ft)

2022. évi eseti önkormányzati megrendelések Közzolgáltatási szerződés alapján			
Megnevezés	Iktató szám	Lehívás időpontja	Elszámolt Összeg
Bp.IV.ker. Virág u. 30. lakás kazánbeszerzés	UV/1552-1/2022	2022.02.03	2 308 469 Ft
Bp.IV.ker. Aradi u. 4. belső udvar rendbe tétele	UV/3000-1/2022	2022.03.02	6 665 443 Ft
Ujpesti Szakorvosi Rendelőintézet őrzése	UV/2842-1/2022	2022.02.25	6 364 800 Ft
Bp.IV.ker. Blaha L. u. 9. Fecskeház felújítása	UV/7648-1/2022	2022.06.23	27 802 646 Ft
Bp.IV.ker. Aradi u. 4. külső közművek kivitelezési munkái	UV/7641-1/2022	2022.06.23	12 924 441 Ft
Ujpesti piac és Vásárcsarnok " Rendkívüli bérleti díj támogatás"	UV/6984-1/2022	2022.06.09	9 078 194 Ft
Bp.IV.ker. Károlyi u. 25. - műszaki ajánlat	UV/7080-1/2022	2022.06.10	12 491 622 Ft
Bp.IV.ker. Károlyi u. 25. üzemeltetési kiadások	UV/7076-1/2022	2022.06.10	6 195 200 Ft
Ujpesti piac és Vásárcsarnok " Rendkívüli bérleti díj támogatás"	UV/10439-1/2022	2022.09.12	8 847 756 Ft
1044 Bp. Duna sor 14. - fűtéskorszerűsítési munkálatok	UV/10590-1/2022	2022.09.20	31 906 634 Ft
Bp.Károlyi u. 25. SZI iroda	UV/7767-2/2022	2022.11.02	32 866 510 Ft
Ujpesti Piac és Vasárcsarnok " Rendkívüli bérleti díj támogatás"	UV/12177-1/2022	2022.11.18	6 701 581 Ft
Mindösszesen			164 153 296



Ügyfél elégedettség vizsgálat

UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. – Ügyfélkapcsolati Osztály

2022. év

Bevezetés

Az Újpesti Önkormányzattal kötött, 2012. január 1-jétől hatályos Közszolgálati Szerződés 8. pontjának megfelelően az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. évente egy alkalommal meghatározott szempontok és kérdések mentén felméri Ügyfelei elégedettségének szintjét. 2022. évre vonatkozóan **2022. október 1. és 2023. február 28. között végeztünk felmérést, mely a Vagyonkezelő ingatlanjait bérlő - és hasznosító ügyfelekre terjedt ki.**

(Kérdéssor: ld. 3. oldal)

Az előző évek adatai azt mutatják, hogy bár a covid helyzet miatt 2021. évben visszaesett az ügyfélkapcsolati osztályon személyesen megjelenő ügyfeleink száma, 2022. évre azonban a visszatért a 2020. évi értékre. Az ügyfélkapcsolati osztályon személyesen megjelent ügyfelek száma:

2020. év: 5.442 fő

2021. év: 4.907 fő

2022. év: 5.430 fő

2022. évre vonatkozóan 100 db kitöltött kérdőív állt rendelkezésünkre az elemzés elkészítése során. Ez a mennyiség a korábbi évek darabszámánál 9,1%-kal kevesebb, melynek oka, hogy az ügyfeleink esetében csökkent a kitöltési hajlandóság, ezért a 100 db kitöltött kérdőív egy kedvező számnak tudható be.

A kérdőívek értékelési módszertana:

A kérdésekre adott osztályzatokat témakörönként mutatjuk meg.

Az osztályzatok esetében:

5=teljes mértékben elégedett vagyok (kitűnő)

4=jó,

3=közepes,

2=elégséges,

1=egyáltalán nem vagyok elégedett (rossz) értékelést jelöli,

illetve – ha az adott kérdésben nincsen véleménye - lehetősége volt az ügyfeleknek

a „Nincs információ” választ bejelölni a kérdőív kitöltése során.

A kérdéssor:

Mióta bérlőnk Ön?

- Kevesebb, mint 1 éve
- 1 és 5 év között
- 5 és 10 év között
- 10 és 20 év között
- Több, mint 20 éve

Milyen bérleményt bérel?

- Lakás
- Garázs
- Üzlet

Milyen ügyben keresi fel leggyakrabban ügyfélszolgálatunkat?

- Szerződés kötés
- Tartozás egyeztetés
- Hibabejelentés
- Egyéb

Értékelje szolgáltatásaink minőségét aszerint, hogy mennyire volt elégedett azokkal. (Kérjük, jelölje 1-5-ig terjedő skálán a véleményét: 1: egyáltalán nem vagyok elégedett, 5: teljes mértékben elégedett vagyok) Ha nincsen a kérdésben véleménye, kérjük jelölje a „nincs információm” mezőt.

- Az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje
- Várakozási idő az ügyfélszolgálaton
- Ügyek elintézésének gördülékenysége
- Díjfizetési lehetőségek
- Az UV Zrt dolgozóinak szakértelme
- A tájékoztatás minősége
- Ügyintézőink udvariassága
- Ügyintézési határidők betartása
- Az esetleges hátralékról történő tájékoztatás módja
- Az esetleges hátralékról történő tájékoztatás gyakorisága
- Az UV Zrt belső környezete
- Az UV Zrt weboldala (www.uvzrt.hu)

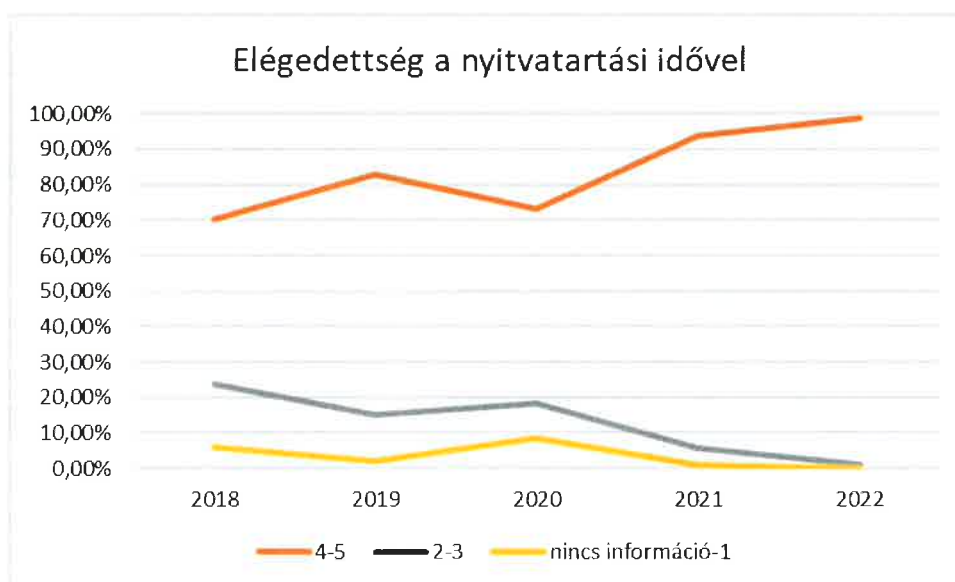
Egyéb észrevételek, javaslatok:

A kapott eredmények elemzése, értékelése:

Nyitvatartási idő

A pandémia jelentősen megváltoztatta az ügyfélfogadási szokásokat is. A járvány következtében a jelenléti ügyintézés eltolódott az online ügyintézés felé, ezért a Vagyonkezelő Ügyfélkapcsolati osztályán 2021. augusztus végén bevezetésre került egy új időpontfoglalási rendszer. Ügyfeleink hamar megkedvelték ezen szolgáltatást, hiszen a honlapunkon, vagy telefonon foglalt időpontban várták ügyintézőink az ügyfeleinket. Ezzel csökkent a várakozási idő, az ügyintézőink felkészülten várták az ügyfeleket. Heti egy napot (szerda) továbbra is fenntartottunk azon ügyfeleink részére, akik nem kívántak élni az előzetes időpontfoglalás lehetőségével.

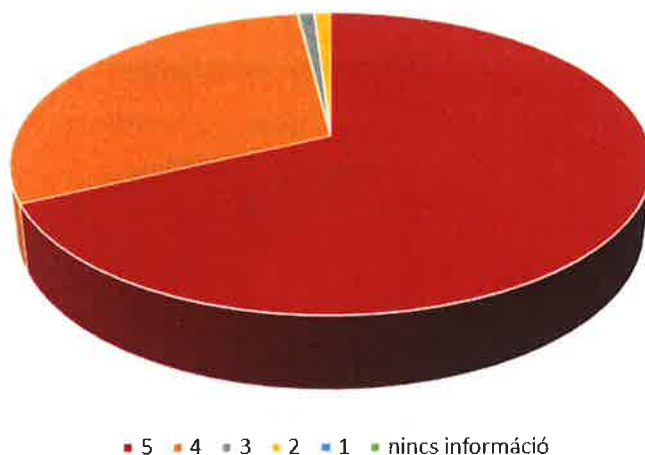
Az elégedettségi felmérésben megkérdeztük az ügyfeleinket, mennyire elégedettek az ügyfélfogadási idővel. Ahogyan az a lenti grafikonon látható, a tavalyi évet meghaladó eredményt értünk el. A megkérdezett ügyfeleink 99%-a a nyitvatartási időt kitűnőnek, vagy jónak értékelte. 2022-ben sikerült tovább csökkenteni a közepes, vagy annál rosszabb értékelést adó ügyfelek arányát.



Várakozási idő az ügyfélszolgálaton

Az időpontfoglaló rendszer bevezetése jelentősen csökkentette a várakozási időt az Ügyfélkapcsolati osztályon, és ezzel párhuzamosan növelte ügyfeleink elégedettségét. A grafikonon látható, hogy a várakozási időt ügyfeleink 98%-a kitűnőnek, vagy jónak minősítették.

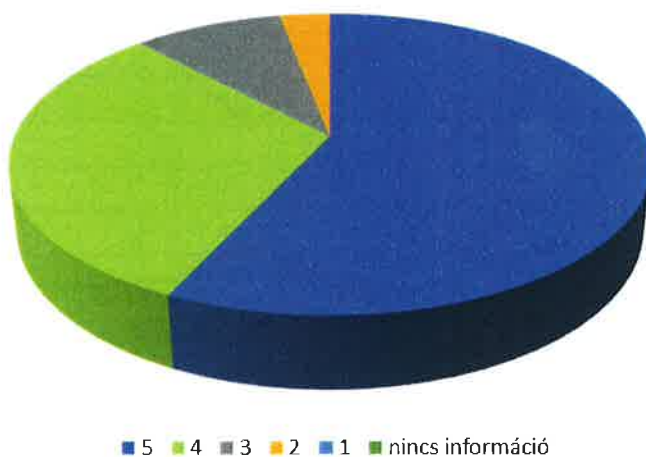
Várakozási idő az ügyfélszolgálaton



Ügyek elintézésének gördülékenysége

Az időpontfoglalási rendszer bevezetésével nem csak a várakozási időt ítélik meg kedvezően az ügyfeleink, hanem az ügyintézés is gördülékenyebb lett. Az időpontfoglalás során meg kell adniuk ügyfeleinknek, hogy milyen ügyben keresik fel ügyfélszolgálatunkat, ezért a munkatársaink már felkészülten tudják fogadni az UV Zrt ügyfeleit akár szerződés hosszabbításról, akár új szerződéskötésről, vagy bármely egyéb – pl közmű – ügyintézésről van szó.

Az ügyintézés gördülékenysége



Díjfizetési lehetőségek

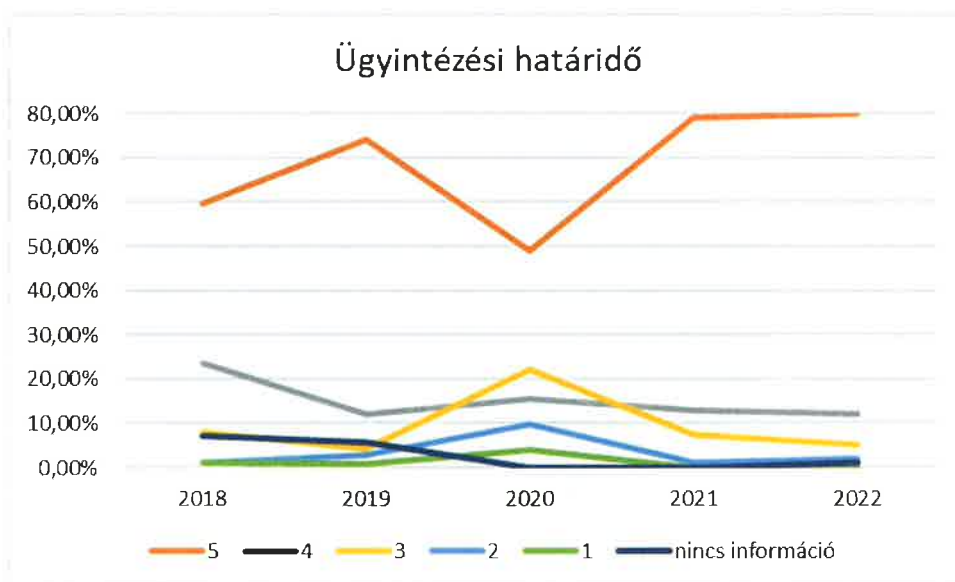
A díjfizetési lehetőségeket az ügyfeleink mintegy 49%-a kitűnőnek értékelte. A megkérdezettek 42%-a adott jó értékelést. Összeségében a megkérdezett 100 ügyfélből 91%

adott kitűnő, vagy jó értékelést a díjfizetési lehetőségek tekintetében, amit kedvező eredménynek tekintünk.



Ügyintézési határidők betartása

2022-ben az ügyfeleink 80%-a adott kitűnő, és 12%-a jó minősítést az ügyintézési határidők betartására vonatkozó kérdésre, amely összességében 92%-os jó minősítést jelent.



Az UV Zrt dolgozóinak szakértelme

Az ügyfélelégedettségi felmérés fontos visszajelzése számunkra, hogy az ügyfeleink 83%-a kitűnőre vagy jóra értékelte a munkatársaink szakértelmét. Fontos ez a visszajelzés azért is, mert az elmúlt években az Ügyfélkapcsolati osztály munkaerő összetétele jelentősen

megváltozott. (Van olyan kolléganőnk, aki anyai örömök elé nézett, és olyan kolléganőnk is, aki hosszú évek munkája után a megérdemelt nyugdíjas éveit kezdte meg.) Ezért 2023. évben kiemelt feladatunknak tekintjük, hogy tovább növeljük ügyfeleink elégedettségét ezen a területen és az Ügyfélkapcsolati osztály munkatársait tovább képezzük, hogy minél hatékonyabban tudják ellátni munkájukat.



A tájékoztatás minősége

Az elmúlt évben tovább törekedtünk arra, hogy javítsuk ügyfeleink tájékoztatásának minőségét. Az elmúlt évhez viszonyítva több ügyfelünk adott jó minősítést a tájékoztatás minőségére, de összességében a megkérdezettek 90%-a továbbra is kitűnőnek vagy jónak minősíti a tájékoztatásaink minőségét.



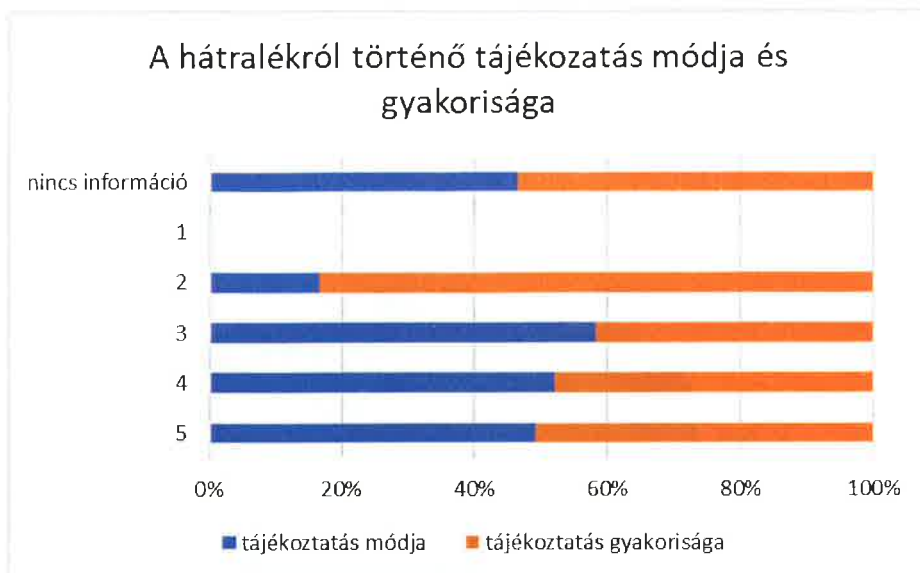
Az ügyintézők udvariassága

Az ügyintézőink udvariassága fontos visszaigazolás számunkra. Ahogyan az a lenti grafikonon is látható, a megkérdezettek 82%-a kitűnőnek, míg 17%-a jónak minősítette az Ügyfélkapcsolati osztály munkatársainak udvariasságát. Ez az eredmény kiemelten fontos abból a szempontból is, hogy általában – az új szerződéskötések kivételével – azok az ügyfelek keresik fel személyesen az ügyfélkapcsolati osztályt, akiknek valamilyen problémájuk, fizetési elmaradásuk van. Ennek tükrében külön értékelendők a kedvező eredmények.



Az esetleges hátralékról történő tájékoztatás módja és gyakorisága

Az ügyfélelégedettségi felmérés fontos pontja a hátralékokról történő tájékoztatásról kapott visszajelzés. A korábbi években a tájékoztatás módját és gyakoriságát nem különítettük el két kérdésre, ezért ezen adatok éves összehasonlítása még nem hoz elemezhető eredményt. Azonban a 2022. évre vonatkozó adatok vizsgálatánál látható, hogy a tájékoztatás módját és a tájékoztatás gyakoriságát közel azonosan értékelték a megkérdezett ügyfelek. Azonban az is látható, hogy igen magas azon ügyfeleink száma, akik nem rendelkeznek információval sem a hátralékról történő tájékoztatás gyakoriságáról, sem a módjáról. (Az összes kérdőívet kitöltő 13-15%-a.) A kitűnő és a jó minősítést adó ügyfeleink a megkérdezettek mintegy 72%-át teszik ki, amely az információval nem rendelkező ügyfelek magas számát figyelembe véve kedvező eredmény.



Az UV Zrt belső környezete

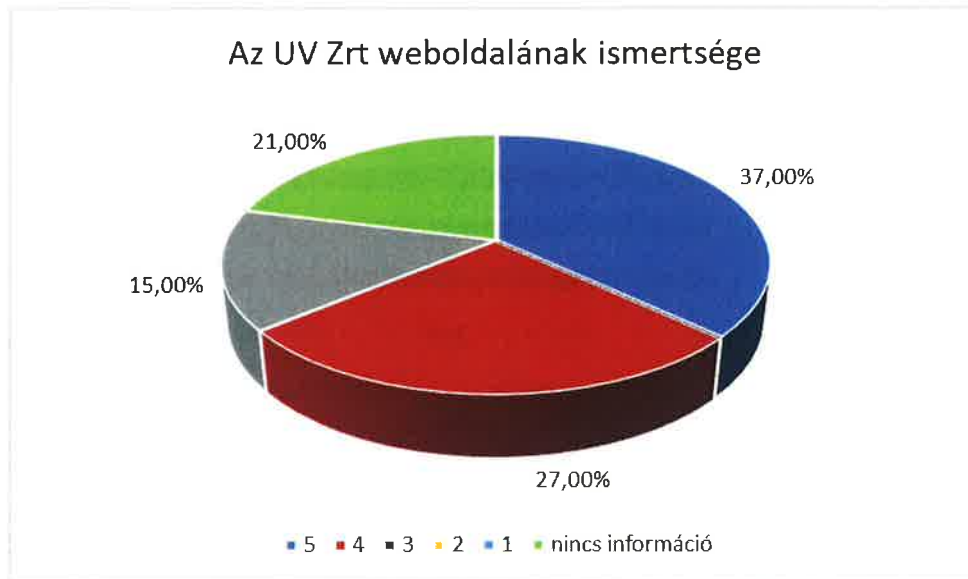
Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. belső környezetét kiemelten jónak minősítik ügyfeleink. Az elmúlt évben igyekeztünk tovább javítani a korábbi időszakok kedvező megítélésén. Tovább fejlesztettük a gyermekszarkot, ahol a várakozás közben a gyerekek rajzolni, olvasni, játszani tudnak. Folyamatosan tájékoztatjuk ügyfeleinket az újpesti rendezvényekről is.



Az UV Zrt weboldala

Az ügyfeleinktől megkérdeztük, mennyire elégedettek az UV Zrt weboldalával. A lenti diagrammon látható, hogy az ügyfeleink többsége elégedett a honlapunkkal, azonban még mindig igen magas (21%) azon ügyfeleink aránya, akik nem ismerik a honlapunkat. Ezért

2023-ban kiemelt feladatként kezeljük, hogy az UV Zrt weboldalát minél több ügyfelünkkel ismertessük meg.



Összehasonlító táblázatok a korábbi évek eredményeiről

1. Hogyan értékeli az ügyfélszolgálat nyitvatartási idejét?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	53	46,49%	89	63,57%	52	50,00%	73	66,36%	68	68,00%
4	27	23,68%	27	19,29%	24	23,08%	30	27,27%	30	30,00%
3	19	16,67%	17	12,14%	15	14,42%	6	5,45%	1	1,00%
2	8	7,02%	4	2,86%	4	3,85%	0	0,00%	1	1,00%
1	4	3,51%	3	2,14%	8	7,69%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	3	2,63%	0	0,00%	1	0,96%	1	0,91%	0	0,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

2. Mi a véleménye a várakozási időről az ügyfélszolgálaton?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	38	33,33%	89	63,57%	52	50,00%	76	69,09%	68	68,00%
4	45	39,47%	39	27,86%	31	29,81%	33	30,00%	30	30,00%
3	23	20,18%	8	5,71%	10	9,62%	1	0,91%	1	1,00%
2	5	4,39%	2	1,43%	6	5,77%	0	0,00%	1	1,00%
1	3	2,63%	2	1,43%	5	4,81%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

3. Hogyan értékeli az ügyintézés gördülékenységét?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	58	50,88%	108	77,14%	57	54,81%	83	75,45%	57	57,00%
4	28	24,56%	20	14,29%	23	22,12%	18	16,36%	31	31,00%
3	10	8,77%	5	3,57%	13	12,50%	7	6,36%	9	9,00%
2	9	7,89%	5	3,57%	6	5,77%	0	0,00%	3	3,00%
1	3	2,63%	2	1,43%	5	4,81%	1	0,91%	0	0,00%
nincs információ	6	5,26%	0	0,00%	0	0,00%	1	0,91%	0	0,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

4. Mi a véleménye a díjfizetési lehetőségekről?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	71	62,28%	120	85,71%	68	65,38%	82	74,55%	49	49,00%
4	23	20,18%	14	10,00%	17	16,35%	20	18,18%	42	42,00%
3	12	10,53%	3	2,14%	12	11,54%	3	2,73%	8	8,00%
2	1	0,88%	1	0,71%	3	2,88%	0	0,00%	0	0,00%
1	0	0,00%	0	0,00%	4	3,85%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	7	6,14%	2	1,43%	0	0,00%	5	4,55%	1	1,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

5. Mennyire elégedett az UV Zrt. dolgozóinak szakértelmével?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	73	64,04%	118	84,29%	60	57,69%	91	82,73%	59	59,00%
4	25	21,93%	17	12,14%	25	24,04%	17	15,45%	24	24,00%
3	10	8,77%	2	1,43%	14	13,46%	0	0,00%	13	13,00%
2	2	1,75%	0	0,00%	2	1,92%	1	0,91%	1	1,00%
1	0	0,00%	1	0,71%	2	1,92%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	4	3,51%	2	1,43%	1	0,96%	1	0,91%	3	3,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

6. Hogyan értékeli a tájékoztatás minőségét?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	69	60,53%	115	82,14%	64	61,54%	91	82,73%	55	55,00%
4	30	26,32%	18	12,86%	25	24,04%	16	14,55%	35	35,00%
3	7	6,14%	4	2,86%	9	8,65%	3	2,73%	10	10,00%
2	4	3,51%	2	1,43%	3	2,88%	0	0,00%	0	0,00%
1	2	1,75%	1	0,71%	3	2,88%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	2	1,75%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

7. Mit gondol az ügyintézőink udvariasságáról?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	90	78,95%	125	89,29%	76	73,08%	96	87,27%	82	82,00%
4	17	14,91%	11	7,86%	19	18,27%	13	11,82%	17	17,00%
3	4	3,51%	3	2,14%	4	3,85%	0	0,00%	0	0,00%
2	2	1,75%	0	0,00%	1	0,96%	0	0,00%	0	0,00%
1	1	0,88%	1	0,71%	4	3,85%	1	0,91%	0	0,00%
nincs információ	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	1,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

8. Mennyire elégedett az ügyintézési határidők betartásával?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	68	59,65%	104	74,29%	51	49,04%	87	79,09%	80	80,00%
4	27	23,68%	17	12,14%	16	15,38%	14	12,73%	12	12,00%
3	9	7,89%	6	4,29%	23	22,12%	8	7,27%	5	5,00%
2	1	0,88%	4	2,86%	10	9,62%	1	0,91%	2	2,00%
1	1	0,88%	1	0,71%	4	3,85%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	8	7,02%	8	5,71%	0	0,00%	0	0,00%	1	1,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

9. Hogyan értékeli a hátralékokról történő tájékoztatás módját?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	71	62,28%	107	76,43%	61	58,65%	73	66,36%	33	33,00%
4	15	14,29%	13	9,29%	22	21,15%	8	7,27%	39	39,00%
3	10	9,52%	6	4,29%	8	7,69%	2	1,82%	14	14,00%
2	2	1,90%	2	1,43%	1	0,96%	0	0,00%	1	1,00%
1	2	1,90%	3	2,14%	2	1,92%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	14	13,33%	9	6,43%	10	9,62%	27	24,55%	13	13,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

10. Mit gondol a hátralékokról történő tájékoztatás gyakoriságáról?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	71	62,28%	107	76,43%	56	53,85%	62	56,36%	34	34,00%
4	15	14,29%	13	9,29%	24	23,08%	12	10,91%	36	36,00%
3	10	9,52%	6	4,29%	9	8,65%	6	5,45%	10	10,00%
2	2	1,90%	2	1,43%	2	1,92%	3	2,73%	5	5,00%
1	2	1,90%	3	2,14%	2	1,92%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	14	13,33%	9	6,43%	11	10,58%	27	24,55%	15	15,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

11. Milyennek ítéli az ügyfélszolgálat környezetét?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	81	71,05%	108	77,14%	81	77,88%	91	82,73%	75	75,00%
4	25	21,93%	25	17,86%	14	13,46%	17	15,45%	21	21,00%
3	2	1,75%	4	2,86%	5	4,81%	2	1,82%	4	4,00%
2	0	0,00%	0	0,00%	2	1,92%	0	0,00%	0	0,00%
1	1	0,88%	3	2,14%	2	1,92%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	5	4,39%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%

12. Mi a véleménye az UV Zrt weboldaláról?

osztályzat	2018		2019		2020		2021		2022	
	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%	darab	%
5	43	37,72%	68	48,57%	39	37,50%	64	58,18%	37	37,00%
4	21	19,09%	16	11,43%	10	9,62%	7	6,36%	27	27,00%
3	9	8,18%	11	7,86%	9	8,65%	6	5,45%	15	15,00%
2	3	2,73%	2	1,43%	3	2,88%	0	0,00%	0	0,00%
1	1	0,91%	3	2,14%	4	3,85%	0	0,00%	0	0,00%
nincs információ	37	33,64%	40	28,57%	39	37,50%	33	30,00%	21	21,00%
Összesen	114	100,00%	140	100,00%	104	100,00%	110	100,00%	100	100,00%



KIVONAT

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023. április 26-ai ülésének jegyzőkönyvéből

2. Javaslat az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2023. évi közszolgáltatási és üzleti tervének és a 2022. évre vonatkozó pénzügyi elszámolásának jóváhagyásáról.

Előterjesztő: dr. Trippon Norbert gazdaságért, költségvetésért, városüzemeltetésért és projektmenedzsmentért felelős alpolgármester

Meghívott: Hock Zoltán vezérigazgató

15/2023. (IV. 26.) GB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 15/2023. (IV. 26.) határozata az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2022. évre vonatkozó pénzügyi elszámolásának elfogadásáról:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2022. évre vonatkozó pénzügyi elszámolását a 2022. évre elszámolható kompenzáció összegével, azaz 568.397.418.- Ft-tal elfogadja.

Felelős: Polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 30 nap

Szavazás: 8 igen, 0 nem, 4 tartózkodás (elfogadva)

A kiadmány hiteles:

dr. Erdélyi Dávid
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
bizottsági titkár

