

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2025. évre vonatkozó
közszolgáltatási és üzleti terve**

Budapest, 2025. március 25.

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| Bevezető..... | 3 |
| 1. Bérbeadási, hasznosítási tevékenység (lakás és nem lakás célú ingatlanok) | 3 |
| 1.1. Hosszú távú fejlődési lehetőségek | 4 |
| 2. Társasházi képviseleti tevékenység..... | 5 |
| 2.1. Saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak | 5 |
| 2.1.1. A 2025-ös évben az alábbi, jelentős felújításokat tervezzük:..... | 6 |
| 2.1.2. Megyeri úti társasházak:..... | 7 |
| 2.2. Társasházak társasházkezelése..... | 8 |
| 2.3. Tulajdonosi érdekek képviselése | 8 |
| 2.4. Jogszabályi kötelezettséggel kapcsolatos előkészületek | 8 |
| 2.5. Fejlődési lehetőségek a társasházkezelési tevékenységben | 9 |
| 3. A társaság műszaki tervei..... | 9 |
| 4. Ingatlan- és épület üzemeltetési tevékenység..... | 13 |
| 4.1. Az egészségügyi intézmények..... | 13 |
| Konkrét helyszínek és feladatok..... | 13 |
| Rendelőintézeti projektek..... | 14 |
| 4.2. Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda..... | 14 |
| Karbantartási munkák és tervezett fejlesztések..... | 14 |
| Üzemeltetési költségek és energiahatékonysági fejlesztések | 15 |
| Jegyárak, versenytársak és bevételi tervek..... | 15 |
| Jövőbeli kilátások | 16 |
| 4.3. Rekreációs létesítmények | 16 |
| Tarzan™ Park: Karbantartási és fejlesztési tervek..... | 16 |
| 4.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat | 18 |
| Létesítmények személy- és vagyonvédelme | 18 |
| Pénz- és értékszállítás..... | 18 |
| Biztonságtechnikai tevékenységek..... | 18 |
| Tömegrendezvények biztosítása..... | 19 |
| Személyi jellegű költségek..... | 19 |
| Fejlesztési lehetőségek | 19 |
| 4.5. Takarítási feladatok ellátása..... | 19 |
| 4.6. Egyéb szolgáltató feladatok..... | 20 |
| 4.6.1. Újpesti Piac és Vásárcsarnok..... | 20 |
| 4.6.2. A szennyvízhőmű üzemeltetése..... | 21 |

| | |
|---|----|
| 4.6.3. Keramitos parkoló..... | 21 |
| 4.7. Marketing tevékenység..... | 21 |
| 5. Szervezeti ismertető, célok, feladatok..... | 22 |
| 5.1. Szervezeti költségek..... | 22 |
| 5.2. A társaság 2025. évi jogi céljai és feladatai..... | 23 |

Bevezető

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tevékenysége 2025-ben is az eddigi tapasztalatokon és eredményeken alapuló működési irányokat követi. A társaság kiemelt célja a városi ingatlanok hatékony és fenntartható hasznosítása, valamint a szolgáltatások bővítése és modernizálása. A folyamatosan változó piaci környezethez alkalmazkodva, az energiahatékonyság, a korszerűsítés és a digitális innovációk előtérbe helyezésével, stabil és hosszú távú eredmények elérése a cél. Az alábbiakban részletesen bemutatjuk a társaság bérbeadási, társasházkezelési és ingatlanüzemeltetési tevékenységeit, valamint a marketing- és PR-stratégiát érintő terveket.

1. Bérbeadási, hasznosítási tevékenység (lakás és nem lakás célú ingatlanok)

A budapesti bérlői piac kereslete 2024-ben folyamatosan élénkült, különösen az Újpesti lakásingatlanok iránt, amelyek kedvezőbb árazásukkal és jó tömegközlekedési kapcsolatukkal vonzó alternatívát nyújtottak a belső kerületekben található ingatlanokkal szemben. Az MNB 2024-es ingatlanpiaci jelentése szerint a bérleti díjak növekedése országos átlagban lassult, de a fővárosi kereslet továbbra is erőteljes maradt, különösen az energiahatékony lakások iránt (forrás: MNB Lakáspiaci Jelentés, 2024, elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>).

A kiskereskedelmi ingatlanaink népszerűek, az utóbbi években az online kereskedelem előretörése miatti, a kereskedelmi célú ingatlanok tekintetében országosan jellemző megtorpanás a kisebb alapterületű, frekvenciált helyen található üzlethelyiség ingatlanainkat nem érinti. Az UV Zrt. számára ez pozitív lehetőségeket rejt, különösen a káposztásmegyeri portfólió szegmensében.

Az UV Zrt. lakás célú ingatlanjainak bérbeadási tevékenysége szociális, költségelví és piaci alapon történik. A szociális és költségelven bérbeadott lakások esetében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete határozza meg a lakbérék mértékét. A szerződés állományból a lakbér/bérleti díj bevételek megoszlásának arányai az alábbiak szerint alakul:

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-----|
| - szociális + fecskesházi bérlakások | 188 db, bevételek aránya | 3% |
| - költségelven bérbeadott | 1515 db, bevételek aránya | 47% |
| - piaci alapon bérbeadott | 318 db, bevételek aránya | 51% |

A lakáscélú ingatlanok esetében a lakbérből és bérleti díjából származó bevételek 51%-át a piaci alapú lakások biztosítják, miközben ezek az ingatlanok csupán a teljes lakásállomány alapterületének kb. 16%-át teszik ki. Ez az aránytalanság hosszú távon kedvezőtlen hatást gyakorol a társaság működésére.

A költségelví bérbeadás keretében a lakbérék emelése indokolt, mivel a költségelví lakások fenntartási költségei átlagosan megközelítik az 1.000 Ft/m²/hó összeget. Ezzel szemben az átlagos lakbér ezen szegmensben mindössze 461 Ft/m²/hó, ami messze elmarad a fenntartási ráfordítások fedezéséhez szükséges szinttől. A jelenleg érvényben

lévő, 2011-ben meghatározott **40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet** alapján a lakbérek mértéke nem fedezi a költségeket, ami ellentétes az 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (4) bekezdésének előírásával, amely szerint a költségeket fedezniük kellene.

A piaci alapon bérbeadható lakások esetében nyílt pályázatás során választjuk ki a bérlőket, üresedés utáni felújítást követően. Az elmúlt év tapasztalatai alapján egyre nő a kereslet a költséghatékonyan fenntartható, jó energetikai besorolású lakások iránt, amely igényt jelenlegi portfóliónk csak részben tud kielégíteni. A piaci lakásállomány műszaki színvonala ugyanakkor általában rendezett, mivel gyakorlatunk szerint a felújítást követően adjuk bérbé az ingatlanokat.

Az energiahatékonysági előírások és az inflációs költségek növekedése miatt a társaság különös figyelmet fordít a bérbeadást megelőző felújításokra, amelyek lehetővé teszik a magasabb bérleti díjak érvényesítését. A 2025-ös terv szerint a piaci alapon bérbeadható ingatlanok esetében 10%-os bevételnövekedést tervezünk.

A nem lakás célú ingatlanokra vonatkozóan a 3–5 évre szóló, hosszú távú szerződések esetében érvényesíteni fogjuk az inflációkövető bérleti díjemelést.

1.1. Hosszú távú fejlődési lehetőségek

Szociális és költségelví bérlakások jövője: Cél a szociális és költségelví lakbérek igazítása a gazdasági változásokhoz – például az infláció követéséhez – és a tényleges fenntartási költségekhez. E tekintetben társaságunk a mindenkori önkormányzati rendeletek végrehajtásáért felelős. A bérleti díjak mértékének önkormányzati rendeletben történő felülvizsgálata és aktualizálása elengedhetetlen ahhoz, hogy a fenntartható működés biztosítható legyen.

Piaci alapú ingatlanok fejlesztése: A piaci bérbeadású lakások és helyiségek fejlesztése, a műszaki színvonal növelése, valamint a keresletnek megfelelő új bérlemények kialakítása a bevételek növelését szolgálhatja.

Energiahatékonysági fejlesztések: A meglévő ingatlanállomány felújítása, például hőszigetelés és megújuló energiaforrások alkalmazása, amely csökkentheti az üzemeltetési költségeket. (Pl. székház ingatlanon és az Újpesti Piac és Vásárcsarnok ingatlanon napelem telepítése)

Nem lakás célú ingatlanok stratégiája: A kisebb alapterületű üzlethelyiségek, a tárolók és a garázsok iránti megnövekedett keresletet kihasználva a társaság célja ezek kiemelkedő bérbeadási potenciáljának maximalizálása. Ennek érdekében törekszünk a bérleti díjak versenyképességének fenntartására, valamint az ilyen típusú ingatlanok állományának bővítésére, például konténer raktárak fejlesztésével.

A társaság 2025-ös terveiben kiemelt figyelmet fordít a bevételek stabilizálására és növelésére.

2. Társasházi képviseleti tevékenység

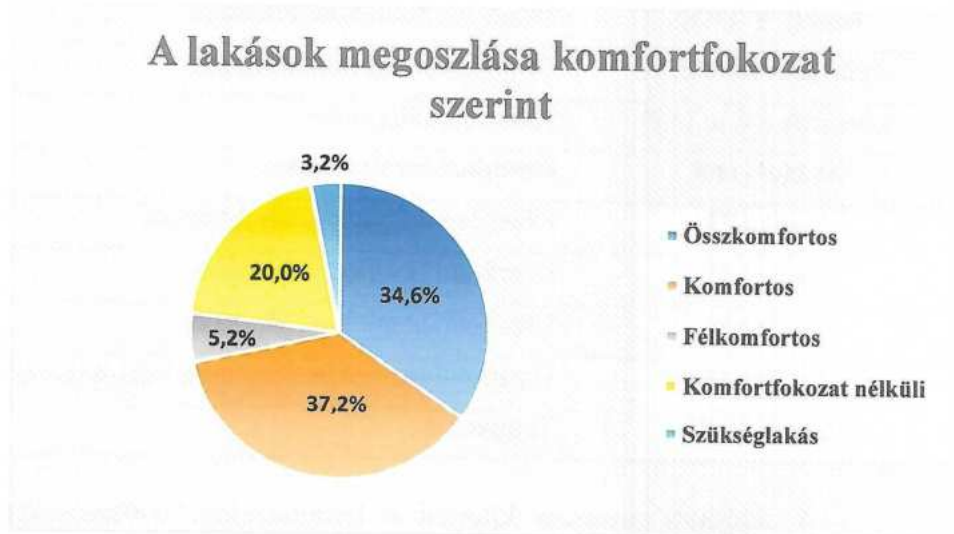
Az UV Zrt. társasházi képviseleti tevékenysége három fő területre osztható:

- saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak társasházkezelése (ahol társasházi ingatlanba minden albetét az UV Zrt. vagy önkormányzati tulajdonban áll),
- társasházak társasházkezelése,
- vegyes tulajdonú társasházakban tulajdonosi érdekeink képviselése külsős társasházkezelés mellett.

2.1. Saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak

A saját tulajdonban vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházak kezelése során az UV Zrt. teljes felelősséggel biztosítja a társasházak rendeltetésszerű működését. Jelenleg 86 saját tulajdonú vagy 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló társasházat tartunk nyilván, amelyekben mintegy 1000 lakáscélú ingatlan található. Ezek bérleti szerződéseinek jelentős része költség- és szociális alapon történik, míg a lakások 10%-a piaci bérleti szerződés hatálya alá tartozik.

A komfortfokozatot tekintve a lakásportfólióink megoszlását az alábbi diagramm szemlélteti:



Az előző ábrából jól látható, hogy a lakásingatlanok csupán 34,6 %-a összkomfortos. Az összkomfortos lakások állományának növelése hosszú távú célja a társaságnak.

A saját tulajdonú társasházak éves közös költségének mértéke 2025-ben átlagosan 10%-os emelkedéssel számol, amely igazodik a megnövekedett üzemeltetési és fenntartási költségekhez. A társasházak többsége 50-100-150 éves épületekből áll, mindösszesen 7 társasház van, amely 1950. után épült, ezért a régi épületek állapotukból adódóan rendszeres karbantartást igényelnek.

2.1.1. A 2025-ös évben az alábbi, jelentős felújításokat tervezzük:

| Cím | 2025. évre javasolt felújítások |
|-----------------------|--|
| Árpád 158. | Palatető cseréje |
| Berzeviczy G. u. 3/A | Utcafronti homlokzat/kapualj felújítása |
| Duna sor 14. | Erkélylemezek és nyílászárók felújítása |
| Duna sor 14. | Utcafronti erkélyek felújítása |
| Fóti út 3. | Tetőfelújítás |
| Görgey A. u. 99. | Külső homlokzat felújítása |
| István út 20. | Utcafronti homlokzat részleges felújítása |
| István út 22. | Utcafronti homlokzat felújítása |
| Károlyi István u. 15. | Homlokzati felújítás |
| Kemény Gusztáv u. 3. | Földszinti üzleteket érintő homlokzat felújítása |
| Kemény Gusztáv u. 3. | Ereszalj felújítása, hiányzó díszítőelemek pótlása |
| Kemény Gusztáv u. 3. | Palatető cseréje |
| Kiss E. u. 13-15. | Utcafronti homlokzat felújítása |
| Lebstück Mária u. 5. | Utcafronti homlokzat felújítása |
| Lórántffy Zs. u. 15/A | Lapostető szigetelése |
| Szilágyi út 8. | Omladozó tároló bontása |
| Váci út 23. | Külső homlokzat/kapualj felújítása |
| Váci út 25. | Utcafronti homlokzat felújítása |
| Váci út 28. | Utcafronti homlokzat felújítása |
| Váci út 43. | Utcafronti homlokzat felújítás a Váci utcai részen |
| Váci út 85-87. | Tetőjavítás |

A felújítási program kiterjed a homlokzatok, tetőszerkezetek és egyes társasházak elektromos hálózatának korszerűsítésére is, amelyeket a műszaki állapotok felülvizsgálatát követően ütemezzük.

Az idei évre tervezett, nagyobb volumenű felújítási és karbantartási munkálatokat tartalmazó táblázatból világosan látszik, hogy a legnagyobb arányban a társasházak homlokzatát érintően lesz szükséges beavatkozásra, melyek elvégzésére egy esetben kormányhivatali határozat is kötelezettséget állapított meg, de az egyébként műemléki védettségű, Duna sor u. 14. társasház utcafronti erkélyeinek felújítása is kiemelt prioritást élvez.

A társasházaink homlokzatainak felújítása hatással bír Újpest városképére is.

Duna sor 14.



Váci út 23.



Károlyi István u. 15.



2.1.2. Megyeri úti társasházak:

A Megyeri út 201-205. szám alatti társasházak műszaki állapotuk szempontjából az egyik legjobb állapotúak közé tartoznak, azonban ezek sem mentesek az idő múlásának hatásaitól.

Már most látható, hogy rövid-és középtávon is komolyabb kihívásokat fog okozni a társasházi strangok, a tetőszigetelés, a 205. sz. lépcsőház liftjének, illetve a kazánok állapota. A lift állandó karbantartásra szorul, így ennek végleges megoldását rövid távon kell szavatolnunk. Egy árajánlat már rendelkezésünkre áll, ez egy bruttó 15 millió forintos többletkiadást jelentene a 2025. évben.

Mindemellett közép-és hosszútávon fel kell készülnünk a homlokzat-és erkélyek felújítására is, állapotuk ugyanis romlik – a leváló vakolat időnként az utcára esik, a járólapok felfagyása miatt sok erkély ázik.

Fontos megjegyezni, hogy a társasházak energetikai korszerűsítése, beleértve a hőszigetelési programokat, az egyedi mérőórák telepítését és a megújuló energiaforrások alkalmazását, nem csupán Újpesten jelent problémát, hanem általános kihívás Budapesten és országos szinten is. Az épületállomány előregedése és az energiatakarékosági követelmények szigorodása széles körben sürgetővé teszik ezeket a beruházásokat.

2.2. Társasházak társasházkezelése

A társaság jelenleg 41 vegyes tulajdonú társasházban 671 albetét közös képviseletét látja el. A portfólió bővítése érdekében célunk, hogy 2025-ben legalább 1000 albetétet kezeljünk, különös figyelmet fordítva a panelházak bevonására. A vegyes tulajdonú házak kezelése során törekszünk a hatékony költséggazdálkodásra és a tulajdonosi érdekek képviseletére.



A kezelt portfólióból származó bevétel a tavalyi évben hozzávetőlegesen bruttó 25 millió forintot tett ki. Ez az összeg nemcsak meghaladja számos más újpesti társasházkezelő cég bevételét, hanem megközelíti azokat is, amelyek hosszú évek óta működnek a kerületben, és több mint háromszor annyi albetéttel rendelkeznek.

Az idei évben legfőbb célunk, hogy legalább 40%-kal növeljük a társasházkezelési üzletágból befolyó bevételeinket.

2.3. Tulajdonosi érdekek képviselete

A társaság több mint 500 újpesti társasházban van jelen tulajdonosként, amelyekben rendszeresen részt veszünk a közgyűléseken, és biztosítjuk a tulajdonosi érdekek képviseletét. A közös költségek 2025-ben várhatóan 10%-kal emelkednek, ami a fenntartási költségek növekedését tükrözi. Továbbra is kihívást jelent a vegyes tulajdonú társasházak elöregedett műszaki állapota, amely sürgős és hosszú távú felújítási terveket tesz szükségessé.

2.4. Jogszabályi kötelezettséggel kapcsolatos előkészületek

A központi fűtésről és a melegvíz szolgáltatásról szóló 676/2023. (XII. 29.) Kormányrendelet értelmében az üzemeltetőknak és felhasználóknak a költséghatékonysági vizsgálat elvégzését követően, legkésőbb egy éven belül gondoskodniuk kell – a közös használatú épületrészek kivételével – az épületrészekben a fűtés és meleg víz fogyasztásának egyedi mérésére szolgáló

fogyasztásmérők vagy költségmegosztók felszereléséről. Ez az előírás mind az új, mind a meglévő épületekre vonatkozik.

A szabályok szerint legkésőbb 2027. január 1-ig kötelező bevezetni a távleolvasós fűtési költségmegosztás és távleolvasós melegvíz-mérés rendszerét minden olyan ingatlanban, ahol ez még nem történt meg. A távleolvasós rendszer pontos és valós idejű adatokat szolgáltat, csökkenti a leolvasási hibákat, igazságos elszámolást biztosít, időt és költséget takarít meg, miközben támogatja a fenntarthatóságot és az energiatudatosságot.

Ezek a kötelezettségek lakásonként több tízezer forintos kiadást jelenthetnek, amelyet már most érdemes figyelembe venni a következő két év pénzügyi tervezése során.

2.5. Fejlődési lehetőségek a társasházkezelési tevékenységben

Kapcsolatépítés: Cégbemutató konferencia üzletszerzés érdekében a társasházkezelési portfólió bővítése céljából direkt marketing eszközök igénybevételével. Brand építő hatású, továbbá a kollégák szakmai tovább fejlődését is szolgálja, amennyiben a szakmai anyaga megfelelően összeállított.

Energiahatékonysági fejlesztések: A társasházak hőszigetelési programjainak megvalósítása, egyedi mérőórák telepítése, valamint a megújuló energiaforrások, például napelemek telepítése hosszú távon fenntarthatóbbá tenné az ingatlanportfóliót.

Portfólió bővítése az üzletszerű társasházkezelésben: A panelházak számának növelése és a frekventált elhelyezkedésű társasházak bevonása, amelyek stabil bevételi forrást biztosítanak.

3. A társaság műszaki tervei

A társaság kiemelt célja, hogy az üzemeltetésében lévő ingatlanok állagmegóvását és korszerűsítését folyamatosan biztosítsa, mind albetéti, mind épületi szinten.

Albetéti feladatok: A bérlők által el nem végzett vagy a bérbeadóra háruló karbantartások közé tartozik a nyomóvezetékek és csatornák javítása, cseréje, valamint az elektromos hálózat részleges vagy teljes felújítása. A 2025-ös évben a vízóra nélküli ingatlanok számát tovább szeretnénk csökkenteni.

Kémények és fűtési rendszerek: A rendszeres kéményellenőrzések során felmerülő felújítások vagy alternatív fűtési rendszerek kiépítése továbbra is központi feladat. Az előregedett kazánok cseréje szintén prioritást élvez.

Elektromos hálózat: Az elavult elektromos rendszerek javítása sürgető feladat, különösen az áramvédő kapcsolók (FI relék) kiépítése, amely az ingatlanok biztonságát szolgálja. A 2024-es év tapasztalatai, például két elektromos tüzeset, aláhúzták e fejlesztések szükségességét.

Vízbekeötés- és csatornajokavítások: A társaság 2025-ben is jelentős mennyiségű vízbekeötés- és csatornajokavítást tervez mind lakások, mind társasházak esetében az ingatlanok állagának megóvása és a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében.

Lakás- és épületfelújítások: Az albetéti lakásfelújítások a tulajdonos és a hasznosítási célok igényei alapján valósulnak meg; 2025-ben 6-8 lakás felújítása várható. A társasházak esetében részleges tető- és homlokzatfelújításokat tervezünk, amelyek pontos ütemezése műszaki előkészítést igényel.

A társaság 2025-ben is az anyagi lehetőségek és a műszaki prioritások figyelembevételével végzi feladatait, biztosítva az ingatlanállomány folyamatos korszerűsítését és biztonságos üzemeltetését. Az alábbi táblázatban az ingatlanok (társasházak, illetve albetétek) tervezett műszaki feladatait munkanemenkénti megbontásban szemléltetjük:

| Felújítások | | |
|--|---------------------|----------------------|
| | Lakás | Üzlethelyiség |
| | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| | nettó Ft | nettó Ft |
| Elektromos felújítási munkák | | |
| Teljes elektromos rendszer felújítás (5 db) | 7 500 000 | 0 |
| | 7 500 000 | 0 |
| | | |
| Építészeti felújítási munkák | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| | nettó Ft | nettó Ft |
| 5 db lakás teljes felújítása | 55 000 000 | 0 |
| 3 db lakás részleges felújítása | 12 000 000 | 0 |
| | 67 000 000 | 0 |
| | | |
| Gépészeti felújítási munkák | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| | nettó Ft | nettó Ft |
| Fűtési rendszer korszerűsítés | 30 000 000 | - |
| Klíma szerelés fűtési célból | 1 000 000 | 4 500 000 |
| | 31 000 000 | 4 500 000 |
| | | |
| Felújítási munkák összesen nettó Ft: | 105 500 000 | 4 500 000 |
| 27 % Áfa | 28 485 000 | 1 215 000 |
| Felújítási munkák összesen bruttó Ft: | 133 985 000 | 5 715 000 |
| | | |
| KARBANTARTÁSI MUNKÁK | | |
| | Lakás | Üzlethelyiség |
| | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| Elektromos | nettó Ft | nettó Ft |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Elektromos rendszer hibajavítások, földelő hálózat kihúzása, stb. | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Bérbeadásra kerülő ingatlanokban FI relék beépítése (60 db) | 3 000 000 | 1 000 000 |
| | 11 000 000 | 9 000 000 |
| | | |
| Gépészet | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| | nettó Ft | nettó Ft |
| víz- szennyvíz hálózat szivárgásainak, töréseinek javítása helyreállítással együtt | 8 000 000 | 10 000 000 |
| ingatlanon belüli állagmegóvó hibajavítások | 7 000 000 | 6 000 000 |
| Radiátor cserék | 8 000 000 | 4 000 000 |
| Vízóra beszerelések | 3 000 000 | 4 000 000 |
| Kazánok, fűtési rendszerek hibajavítása | 16 500 000 | 3 000 000 |
| | 42 500 000 | 27 000 000 |
| | | |
| Építészeti munkák | Becsült ktg. | Becsült ktg. |
| | nettó Ft | nettó Ft |
| falvizesedés megszüntetés, leomlott burkolat, vakolat problémák helyreállítása, nyílászárók javítása | 19 000 000 | 8 000 000 |
| Kémények javítása | 4 500 000 | 0 |
| Magastető javítások | 5 000 000 | 0 |
| Nyílászáró javítása, cseréje | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Összesen: | 31 500 000 | 14 000 000 |
| | | |
| Karbantartás összesen nettó Ft: | 85 000 000 | 50 000 000 |
| 27 % Áfa | 22 950 000 | 13 500 000 |
| Karbantartás összesen bruttó Ft: | 107 950 000 | 63 500 000 |

A társaság műszaki feladatainak ellátásában rendkívül sokrétű fejlődési tartalékok vannak, amelyek hosszú távú megvalósítása potenciális célként kerülhet megfontalmazásra.

Hosszú távú célkitűzések (5-10 év), fejlődési lehetőségek a műszaki tevékenységben:

Energetikai fejlesztések

Hőszigetelés korszerűsítése: Az épületek külső homlokzatának és tetőszerkezetének hőszigetelése az energiahatékonyság növelése érdekében.

Nyílászárók cseréje: Energiahatékony ablakok és ajtók beépítése a hőveszteség csökkentésére.

Megújuló energiaforrások alkalmazása: Napelemek telepítése, napkollektorok vagy hőszivattyúk integrálása a fűtési és hűtési rendszerekbe. (Pl. Újpesti Piac- és Vásárcsarnok épületén napelem telepítés, irodaház ingatlanon napelem telepítés)

Kondenzációs kazánok telepítése: Az elavult kazánok cseréje korszerű, energiahatékony kondenzációs modellekre. (Pl. lakásfelújítások esetén)

Digitális és technológiai fejlesztések

Digitális hibabejelentő rendszer: Egy online platform, amelyen keresztül a bérlők hibákat jelenthetnek, és a műszaki osztály prioritizálhatja a beavatkozásokat.

Elektronikus dokumentáció: Az ingatlanok műszaki adatainak digitalizálása és rendszerezése gyorsabb hozzáférés érdekében.

Költséghatékonyság és karbantartás

Preventív karbantartási rendszer: Rendszeres ellenőrzések és kisebb karbantartások elvégzése a nagyobb meghibásodások megelőzésére.

Anyaghasználat optimalizálása: Tartósabb és gazdaságosabb anyagok alkalmazása felújításoknál és karbantartásoknál. (Pl. beszerzéseknél az ár-érték arány szempontrendszer)

Biztonsági fejlesztések

Villamos hálózat fejlesztése: Az elavult elektromos hálózatok modernizálása, áramvédő kapcsolók (FI relék) telepítése a balesetek és tüzesetek megelőzése érdekében. (Pl. lakásfelújítások esetén)

Bérlői komfort növelése

Vízórák telepítése: A még vízóra nélküli albetéti ingatlanok ellátása a pontos elszámolás érdekében.

Közös terek felújítása: A lépcsőházak, tárolók és parkolók karbantartása és esztétikai korszerűsítése.

Fenntarthatósági fejlesztések

Esővízgyűjtő rendszerek telepítése: Az esővíz hasznosítása öntözési és tisztítási célokra.

Oktatás és képzés

Munkatársak képzése: A műszaki osztály dolgozóinak folyamatos szakmai fejlesztése a legújabb technológiák és szabványok megismerése érdekében.

Bérlői edukáció: Az energiahatékony és felelősségteljes ingatlanhasználat megismertetése a bérlőkkel.

4. Ingatlan- és épület üzemeltetési tevékenység

Ingatlanüzemeltetési tevékenységünk széleskörű és változatos, amely magában foglalja különböző típusú létesítmények fenntartását és működtetését. Tevékenységi körünkbe tartozik:

- közösségi sport- és rekreációs létesítmények, mint például az uszoda és a TarzanTM Park,
- kereskedelmi jellegű ingatlan, az Újpesti Piac- és Vásárcsarnok,
- közegészségügyi intézmények, mint az orvosi rendelők,
- valamint vállalati üdülők és közrendvédelmi szálló üzemeltetése.

Ez a sokszínű portfólió rugalmas és komplex működést, valamint a különböző funkcionális és fenntarthatósági szempontok összehangolását követeli meg tőlünk.

4.1. Az egészségügyi intézmények

Az orvosi rendelők üzemeltetése az önkormányzati ingatlanok közül az egyik legfontosabb feladat, amely közvetlenül érinti a lakosság egészségügyi ellátását. A hatékony működés biztosítása érdekében kulcsfontosságú az energiahatékonyság, a karbantartási feladatok időbeni elvégzése, valamint a biztonsági követelményeknek való megfelelés. A 2025-ös évre vonatkozó tervek során kiemelt figyelmet fordítunk az alábbi projektek megvalósítására.

Konkrét helyszínek és feladatok

Király utca 19-21.

A rendelőben a tavalyi év során többször jelentkezett probléma a fűtési rendszer csőhálózatával. A hibák javítása során kiderült, hogy a teljes rendszer szakaszolók nélkül működik, ami minden javítás alkalmával a teljes rendszer üritését teszi szükségessé. A szakaszolók beépítésével ezek a költségek jelentősen csökkenthetők. A kivitelezés fűtési időszakon kívül, a bent dolgozók és a betegek komfortérzetét megóvva fog megtörténni. Tervezett költség: 1-1,5 millió Ft.

Király utca 9.

A gyermekfogászati rendelő tetőszigetelési problémái miatt nagyobb esőzések alkalmával a rendelők beáztak. A tető átvizsgálása során megállapították, hogy a szigetelés több ponton átengedi a vizet. Javítás tervezett költsége: 300.000 Ft.

Pozsonyi utca

A gyermekrendelő járóbeteg bejáratánál a kukatárolóknál egy napközben nem használt lépcső javítása, valamint rendelő előtti terület rendezése (pl. beton virágtartó) Tervezett költség: 300 ezer Ft.

Rendelőintézeti projektek

Kamera- és vagyonvédelmi fejlesztés

A tavalyi év során végzett kamerarendszer-felmérés során megállapították, hogy több területen vakfoltok vannak, amelyek megfigyelése vagyonvédelmi szempontból elengedhetetlen. Az új kamerák telepítése és a rögzítőeszközök fejlesztése szükséges. Tervezett költség: 1,5 millió Ft.

Gazdasági udvar fémszerkezete

Az udvaron található fémszerkezetes rámpa és lépcső erősen korrodált. A teljes szerkezet cseréje elengedhetetlen a balesetek megelőzése érdekében. Tervezett költség: 2 millió Ft.

Liftek működési problémái

A rendelőintézetben található személyfelvonók a tavalyi év során többször meghibásodtak, ami a vezérlési rendszer hiányosságaiból fakad. A probléma megoldása érdekében a vezérlési rendszert át kell alakítani, ami jelentős költséget jelent. Tervezett költség: 12-15 millió Ft.

Villamos biztonsági és villámvédelmi felülvizsgálat

A hatósági előírásoknak megfelelően időszerű a rendelőintézet villamos biztonsági és villámvédelmi felülvizsgálatának elvégzése, beleértve a dokumentáció elkészítését is. Tervezett költség: 3-4 millió Ft.

Az orvosi rendelők és a rendelőintézet üzemeltetési terveiben kiemelt cél az energiahatékonyság javítása, a balesetmentes környezet biztosítása és a megfelelő technikai háttér fenntartása. A 2025-ös évben ezek a feladatok kiemelt prioritást élveznek, hogy a lakossági egészségügyi ellátás zavartalanul folytatódhasson.

4.2.Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda

A sportlétesítmények között a legjelentősebb a **Halassy Olivér Városi Uszoda**, amely jelentős szerepet játszik a kerület sportéletében és rekreációs lehetőségeiben. Azonban a működési költségek növekedése, a jogszabályi változások, valamint a fenntartási és üzemeltetési feladatok egyre nagyobb terhet rónak az üzemeltetőkre.

Karbantartási munkák és tervezett fejlesztések

Az uszoda 2025-re tervezett költségvetése tartalmazza a karbantartási munkák teljes költségét. Ezek között szerepel:

Fugázási munkák (500 m²): A medencék és zuhanyterületek fugázása, amely több hetes leállással jár, és hozzávetőlegesen 1.800 e Ft-os költséget jelent.

Az épület gépészeti rendszerei üzembiztonságának növelése érdekében a szükséges karbantartásokon felül, további megelőző karbantartásokat szeretnénk beiktatni. Elsődlegesen a fűtőhálózat üzembiztonságának növelése a cél. Ennek tervezett költsége 1 millió forint. Ezen felül ebben az évben a fűtő kutak vízjogi engedélyeinek a meghosszabbítására is figyelmet kell fordítani, az engedélyek meghosszabbítása 500.000 forintos költséget von maga után. A hatósági engedélyek elengedhetetlenek az üzemeltetéshez.

Üzemeltetési költségek és energiahatékonysági fejlesztések

Az üzemeltetési költségek növekedése, különösen a közműdíjak és anyagárak drasztikus emelkedése, jelentős kihívást jelent.

Energiahatékony világítás: A medencetéri nagylámpák és a wellness világításának LED-es cseréje már megvalósult. 2025-ben az emeleti előtér világításának ledesítése várható.

Klórszintemelés miatti költségnövekedés: Az új jogszabályok szerint a medencék klórszintjét 0,3 mg/l-ről 0,5 mg/l-re kellett emelni. Ez a vegyszerköltségek 8-10%-os növekedését jelenti, ami hozzávetőlegesen 400-500 e Ft többletet jelent évente.

Az anyagköltségek emelkedését az EUR/HUF árfolyam ingadozása is befolyásolja. Az időszakos árazások miatt a beszerzések tervezésekor előre hozott vásárlásokkal próbáljuk csökkenteni a kockázatot, amennyiben a lehetőségek adottak.

Jegyárak, versenytársak és bevételi tervek

A jegyárak utoljára 2024 márciusában emelkedtek, a költségnövekedések miatt 2025-re megvizsgáljuk egy újabb áremelés lehetőségét. A "minimálisan elviselhető" áremelés meghatározásánál az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

Versenytársak árstratégiája: Az árakat folyamatosan összehasonlítjuk olyan térségi versenytársakkal, mint az Aquaworld vízi élménypark, Erzsébetligeti Rátonyi Gábor Uszoda, Szentmihályi Konrád Ferenc Uszoda, Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő és Székely Éva Uszoda, a Dagály Termálfürdő. A Dunakeszi Gérecz Attila Tanuszoda alacsony áraival nem tudunk versenyezni, mivel ott az állam téríti a költségeket. A Dunakeszi Gérecz Attila Tanuszoda a Nemzeti Sportközpontok (NSK) üzemeltetésében áll, ami azt jelenti, hogy az üzemeltetési költségek jelentős részét az állam fedezi. Ez lehetővé teszi az alacsony jegyárak fenntartását, mivel a költségek egy részét nem a bevételekből kell előteremteni.

A Halassy Olivér Városi Uszoda árai kedvezőek, különösen a nagyobb szolgáltatáskínálattal rendelkező fürdőkhöz képest, mint például a Széchenyi Gyógyfürdő vagy az Aquaworld. Az Újpest Kártyával igénybe vehető kedvezmények tovább növelik az uszoda vonzerejét a helyi lakosok számára.

Az uszoda bevételeinek körülbelül 25%-át az úszóiskolákkal és egyesületekkel kötött szerződések adják. A 2024-es év során az éves vendégforgalom stabil

maradt, összesen 103.000 fő, amelyből 37.000 fő egyéni belépőt váltott, míg 66.000 fő csoportos oktatásokon vett részt.

Jövőbeli kilátások

A növekvő költségek és a szigorodó jogszabályi előírások mellett az Újpesti Halassy Olivér Városi Uszoda továbbra is kiemelt szerepet tölt be a helyi közösség életében. Az energiahatékonysági fejlesztések folytatása, a vendégforgalom stabil fenntartása és a versenyképes árstratégia kialakítása elengedhetetlen a fenntartható működés érdekében. Az üzemeltetési költségek és bevételek finomhangolása, valamint a halasztott karbantartási munkák ütemezett elvégzése biztosítja az uszoda hosszú távú sikerét.

Hosszú távú fejlődési lehetőségek:

Az uszoda hosszú távú fejlesztési lehetőségeként érdemes megfontolni kültéri medencék telepítését, hiszen Újpest korábban stranddal is rendelkezett, amelynek hiányát sokan máig érzik.

4.3. Rekreációs létesítmények

A rekreációs létesítmények közül a legkiemelkedőbb a Tarzan™ Park, amelynek marketing stratégiájára is kiemelt figyelmet fordítunk. (A marketing tevékenységről külön fejezetben lesz szó a későbbiekben.)

Tarzan™ Park: Karbantartási és fejlesztési tervek

A Tarzan™ Park 2025-ös szezonnyitása előtt számos fejlesztési és karbantartási munka elvégzése szükséges, amelyek célja, hogy a park továbbra is magas színvonalú szolgáltatást nyújtson a látogatók számára.

Játékok karbantartása és cseréje

A szezonnyitás előtt egy csúszda cseréjét, valamint két mászóköteles játék kötélzetének felújítását tervezzük. Ezen kívül a parkban található több játék TÜV Rheinland által kiállított minősítő iratának meghosszabbítását is elvégeztetjük. A TÜV Rheinland Európa egyik vezető minősítő cége, és a hiteles dokumentáció elengedhetetlen a játékok biztonságos használatához.

Homokbánya napvitorla telepítése

A Homokbánya játszósziget fölé napvitorla rendszer telepítését tervezzük, hogy árnyékot biztosítsunk a játszótéren tartózkodó gyermekek szüleinek. Az előzetes felmérések alapján a kivitelezés költsége 2-3 millió forint, a pontos ár meghatározása folyamatban van.

Új játék telepítése

Egy új, elsősorban az 1-10 éves korosztály számára készségfejlesztő játék telepítését is tervezzük. A játék célja a szem-kéz koordináció és a gondolkodás fejlesztése. Fontos szempont, hogy a játék átalakítható legyen, így minimális módosítással is új élményt nyújthat. Az új játék típusának kiválasztása folyamatban van, és a beszerzéshez szükséges árajánlatok bekérése is zajlik.

Zöldterületek felújítása

Két zöldterületen, a park bejáratával szemben és a főépület és büfé között, új cserjéket szeretnénk telepíteni. Ezek a területek a látogatók számára különösen szem előtt vannak, így a növényzet megújítása javítaná a park esztétikai megjelenését. Az árajánlatok már beérkeztek. Emellett négy gesztenyefa kártevő rovarok elleni kezelését is tervezzük. A kezelőszer 2-3 évig biztosít védelmet, a kezelés költsége 250 e Ft.

Ülőalkalmatosságok felújítása

A fő sétálóút mentén található faülőkék festése elengedhetetlen. A munkát saját erőforrásból végezzük, az anyagköltség hozzávetőlegesen 100 ezer forint.

Placcs Placc homokcseréje

A szezon végén a Placcs Placccon a homok cseréjét tervezzük két fázisban. Az első lépésben a jelenlegi homokot kitermeljük és a Homokbánya mögötti területre helyezük, mivel annak minősége megfelelő. A második fázisban gyöngykavicsot telepítünk a homok helyére, amely jobb védelmet nyújt a vízhálózat szivattyúinak, megakadályozva a homok okozta meghibásodásokat. A munkálatokhoz szükséges perforált rostélyokat is kicseréljük, hogy megakadályozzuk a gyöngykavics rendszerbe jutását. A teljes projekt költsége 4 millió forint.

Karbantartási partnerkapcsolatok

A játékok rendszeres karbantartását továbbra is a szerződött partnerünk végzi, aki megfelelő szaktudással, gépparkkal és munkaerővel rendelkezik. A cél, hogy a játékok mindig kifogástalan állapotban legyenek, és az esetleges hibákat gyorsan kijavítsák.

Ezek a tervezett fejlesztések és karbantartási munkák biztosítják, hogy a Tarzan™ Park továbbra is vonzó, biztonságos és kényelmes környezetet nyújtson a látogatók számára.

A rekreációs létesítmények közül a Katalinpusztai és a Velencei Ifjúsági Táborok bérleti szerződéssel kerülnek hasznosításra, ezen helyszínekre kiadást nem tervezünk 2025-ös évre.

4.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat

Az UV Zrt. által ellátott vagyonvédelmi feladatokat a társaság teljes körűen az általa alapított és tulajdonolt Újpesti Vagyonőr Kft.-n (továbbiakban: Vagyonőr Kft.) keresztül látja el. Az e feladatokat szabályozó Közszolgáltatási Szerződés értelmében a Vagyonőr Kft. 2025. január 1-től hatályos szolgáltatási szerződés alapján az alábbi teendőket végzi:

Létesítmények személy- és vagyonvédelme

1. Gyermekintézmények őrzése:
 - Gyermekjóléti Központ és Aranyhíd Gyermek Otthona.
 - Feladat: rendbontások kezelése, gyermekekkel való kíméletes bánásmód, rendőrséggel történő szoros együttműködés.
2. Egészségügyi létesítmények őrzése:
 - SZTK őrzése speciális felkészültséget igényel (pl. alapfokú elsősegélynyújtási ismeretek).
 - Problémát jelent a fluktuáció és a betöltetlen állások.
3. Újpesti Piac és Vásárcsarnok:
 - Diszpécser- és járőrszolgálat ellátása.
 - Piacellenőrök és garázmesterek alvállalkozás keretében működnek.
4. Szociális Iroda őrzése:
 - Szenzitív feladatkör a speciális ügyfélkör miatt.
5. Egyéb létesítmények:
 - Gyámhivatalok, PMH, kormányhivatal, valamint a városgondnokság telephelyeinek őrzése.
 - Kiemelt figyelem az üres ingatlanok állapotának ellenőrzésére, fotózásra és problémák jelentésére.

Pénz- és értékszállítás

Az Újpesti Polgármesteri Hivatal és az UV Zrt. számára fegyveres és fegyver nélküli értékszállítás biztosítása. Csak a jogszabályoknak megfelelő képesítéssel rendelkező vagyonőrök végezhetik ezt a feladatot.

Biztonságtechnikai tevékenységek

1. Térfigyelő rendszerek telepítése és karbantartása:

A telepített rendszerek folyamatos karbantartása és üzemeltetése.

2. Távfelügyelet:

24 órás diszpécser- és járőrszolgálat riasztások kezelésére.

Tömegrendezvények biztosítása

A 2025-ös tervünkben 12.000 óra különféle önkormányzati rendezvények őrzése van kalkulálva.

- Az önkormányzat és a hozzá kapcsolódó szervezetek rendezvényeinek biztosítása.
- Biztonsági tervek készítése, hatósági bejelentések, kordonozás és területzárás.
- Együttműködés polgárőrséggel és közterület-felügyelettel.

Személyi jellegű költségek

- A Vagyonőr Kft. állománya 39 fő, mely 2025-ben is változatlan marad.
- A jogszabályban meghatározott kötelező rezsióradíj mértékének emelkedése miatt bérköltség-növekedés várható.
- Az alvállalkozók óradíjai és a biztonságtechnikai eszközök költségei szintén emelkednek.
- 2025. év elején új közbeszerzési eljárást kell indítani a jelenlegi szerződés lejáratára tekintettel (2025. június 8.).

Az UV Zrt. és a Vagyonőr Kft. célja, hogy a közszolgáltatási szerződésben vállalt feladatokat továbbra is magas színvonalon teljesítse, biztosítva a városi létesítmények, rendezvények és személyek biztonságát.

Fejlesztési lehetőségek

A jövőben az UV Zrt. és a Vagyonőr Kft. célja, hogy tovább növelje hatékonyságát és szolgáltatásai színvonalát. Ennek érdekében hosszú távú cél lehet:

- A munkavállalók képzésére és elkötelezettségére irányuló programok bevezetése.
- Az ügyfélkapcsolatok javítása digitális megoldásokkal.

4.5. Takarítási feladatok ellátása

A különféle ingatlanok takarítási feladatainak ellátása közbeszerzési szerződés keretében megkötött szerződések alapján történik.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2023. decemberben EKR 00206677 2023 számon nyílt közbeszerzési eljárást indított takarítási feladatok ellátására öt részben, a Kbt. 81. §-a szerinti nyílt, uniós eljárásrend szerint.

Az eljárás eredményeként a következő szerződések kerültek megkötésre:

1. Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet takarítási feladatainak ellátása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 3.882.201 Ft/hó.
2. Újpesti egészségügyi intézmények takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 2.244.836 Ft/hó.
3. Újpesti önkormányzati intézmények (Régi és Új Városháza) takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 2.873.157 Ft/hó.

4. Újpesti önkormányzati intézmények (IV. Kerületi Hivatal Gyámügyi és Igazságügyi Osztály; Újpesti Közterület-felügyelet; Közrendvédelmi Szálló; Káposztásmegyeri ügyfélszolgálat) takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: Top-Net Nívó Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 653.852 Ft/hó.
5. Újpesti Vásárcsarnok, Virágcsarnok és kapcsolódó helyszínek takarítása:
 - o Nyertes ajánlattevő: TAKAR-INT Szolgáltató Kft.
 - o Szerződéses összeg: Nettó 5.555.200 Ft/hó.

A szerződések időtartama 24 hónap, és tartalmazzák a napi, időszakos, valamint eseti takarítási feladatok ellátását a meghatározott intézményekben.

4.6. Egyéb szolgáltató feladatok

4.6.1. Újpesti Piac és Vásárcsarnok

Egyéb szolgáltatói feladataink közül kiemelkedik az Újpesti Piac- és Vásárcsarnok (a továbbiakban: Újpesti Piac) üzemeltetése, amelyet leányvállalatunk, az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. közreműködésével oldunk meg. Leányvállalatunk néhány kisebb kivételtől eltekintve saját árbevétellel nem rendelkezik, a sajátos működési modellből adódóan nem a nyereségesség, hanem az üzembiztos működés biztosítása a célja. A leányvállalat működéséhez szükséges forrásokat havonta fizetjük az elfogadott tervek alapján meghatározott összegekben.

A 2025-ös évben a kereskedők részéről nagyobb lemorzsolódást nem várunk, a jellemzően 5 évre kötött szerződési ciklusok tartanak. Az újonnan a portfólióba bevont gyógyszertár stabilan működik.

2025. évben az UP Rendezvénytér is bérbeadással hasznosításra kerül, amely többletbevételt fog eredményezni a bérleti díj valorizálásával.

A tervezés során az épület rendszerinti karbantartási és üzemeltetési költségeivel számoltunk, valamint leányvállalatunk bérköltségével, amely esetén mintegy 10 %-os bérfejlesztést terveztünk a reálbérek megőrzése érdekében. A leányvállalat mintegy 20 főt foglalkoztat. Az épület működtetésének, javítási, karbantartási munkálatait, több mint 30 szerződött partner segíti, melyek közül a három legnagyobb volumenű a külső vállalkozóval ellátott szemétszállítás és -kezelése, a takarítás, és a diszpécsterszolgálat, őrzésvédelem, garázmesteri- és piacellenőri szolgálat.

2025-ben napalem park létesítését tervezzük az elektromos ellátási szükséglet egy részének kiváltása érdekében. A tervezés során az áramköltségek csökkenésével még nem számoltunk, tekintettel arra, hogy a beruházás megvalósítása jelenleg a tervezés, előkészítés fázisában van, várható megtakarítási eredménye reálisan 2026-ra lesz.

4.6.2. *A szennyvízhőmű üzemeltetése*

2023 áprilisától az épület transzformátora és elektromos hálózata biztosítja az áramellátást az Újpesti Piac és UP Rendezvénytér mellett az István út 14. (Önkormányzat) és az István út 15. (Önkormányzat, Kormányhivatal, Tankerületi Központ) épületét elsődlegesen ellátó hő- és hűtésenergia (szennyvíz) rendszerekhez.

A szennyvízhő üzemeltetés egyéb költségeit (Thermowatt karbantartás, javítás, felújítás, műszaki üzemeltetés, biztosítás, víz és csatornadíj) a rendszer megbízhatatlansága miatt nehéz tervezni, azok könnyen alultervezetté válhatnak. A műszaki költségek (azaz az áramszámlán kívüli összes költség) felhasználók közötti megosztását is az érintettekkel (Önkormányzat, Kormányhivatal, KLIKK, UP Rendezvénytér) a társaságunk egyeztetési és terhelési ki. Korábban már több ízben is beszámoltunk arról, hogy a rendszer mérete túltervezett, ezért társaságunk prioritásként kezeli a rendszer működtetés hatékonyabbá tételére vonatkozó lehetőségek felkutatását.

4.6.3. *Keramitos parkoló*

2025-ben sem fog ingyenes P+R parkolóként üzemelni az alapvetően a piac vásárlóközönsége részére fenntartott fizetős parkoló.

A parkolóban kiépítésre került egy rendszámfelismerő rendszer, amely problémamentesen üzemel.

Jelentősebb problémát jelentenek a már balesetveszélyes gödrök, amelyek kialakulását a keramit téglák aláázása okoz. Az aszfaltozás vagy betonozás után a lekopott útburkolati jeleket is fel kell újítani.

4.7. Marketing tevékenység

Az előző évek igazolt elveit követve 2025-ben célunk a brandismertség növelése és a célcsoportok hatékony elérése. Tovább erősítjük meglévő partnerkapcsolatainkat, miközben új, kreatív marketingeszközöket is bevezetünk. A multi eszkaláció és osztenáció elvei továbbra is meghatározóak lesznek stratégiánkban.

Főbb célkitűzések:

1. **Brandépítés és presztízs-növelés:** Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és al márkáinak ismertségének fokozása.
2. **Új szolgáltatás népszerűsítése:** A közös képviseleti szolgáltatás intenzív promóciója több csatornán keresztül.
3. **Tarzan™ Park:** A park látogatottságának növelése Budapest, agglomeráció, valamint szomszédos megyék célcsoportjai körében. Elsődleges célcsoport: kisgyermekes családok, iskolák, vállalkozások.
4. **Újpesti Piac:** Az ismertség és népszerűség növelése, a piackutatási eredmények alapján outdoor, rádiós és online eszközökkel.
5. **Halassy Olivér Városi Uszoda:** A kerületi lakosság körében történő népszerűsítés.
6. **Újpesti Vagyonőr Kft.:** Ismertségének növelése Újpesten és környékén.

Egyéb fontos elemek:

- A saját brandek promóciója elsősorban belső csatornákon (weboldalak, közösségi média, helyszíni anyagok), valamint díjmentes vagy kedvezményes együttműködések révén.
- A Tarzan™ Park ajándékutalványok népszerűsítése a budapesti és megyei intézmények felé, hideghívásokkal és célzott promóciókkal.
- PR-megjelenések biztosítása vezető médiumokban (Kossuth Rádió, ATV, Hír TV, Duna TV).
- A barter együttműködések révén költségmegtakarítás és hatékony promóció.

A marketingkeret növelése indokolt a médiaköltségek emelkedése és új feladatok (pl. közös képviseleti szolgáltatás népszerűsítése) miatt.

Az eddigi eredmények igazolják a tervezett irányokat: a látogatottsági adatok, konverziók és partnerkapcsolatok erősítése mind hozzájárul a fenntartható növekedéshez és a márkaérték növeléséhez.

5. Szervezeti ismertető, célok, feladatok

5.1. Szervezeti költségek

A szolgáltatások tekintetében kiadásnövekedéssel számolunk. A székházban az elektromos főelosztó cseréje szükséges ahhoz, hogy az épület tetején a tervezett napelem beruházást megvalósíthassuk. Több iroda felújítása sem tűr halasztást. Jelentős kiadásokat generálnak a további informatikai fejlesztéseink.

A 2025-ös évben célunk az informatikai eszközpark korszerűsítésének folytatása, különös tekintettel azokra a számítógépekre, amelyek már nem képesek a Windows 11 operációs rendszer futtatására.

Főbb kiadások és fejlesztések:

- **Szolgáltatás jellegű kiadások:** Ezek a kiadások már a teljes éves terv 68%-át teszik ki, részben az inflációkövető díjemelések miatt.
- **Szoftverfejlesztés:** Új tételként 2 millió Ft-os keretet különítettünk el szoftverfejlesztési projektekre.
- **Berendezések bérleti díja:** A nyomtatók, borítékolók és bérmentesítő gépek éves bérleti díja 9,2 millió Ft.
- **Informatikai kellékanyagok:** A kellékanyagokra (pl. tonerek) tervezett kiadást az előző évihez képest csökkentettük, 1,1 millió Ft-ra.
- **Papír és boríték költségek:** A korábbi készletek kifogyása miatt ezeknél a kiadásoknál növekedéssel számolunk, 2,5 millió Ft értékben.
- **Gispán térinformatikai rendszer:** A rendszer üzemeltetésének átadása az önkormányzatnak várhatóan 2025 első negyedévében történik meg, ennek megfelelően csak az első félévre terveztük a követési díjat.
- **Storage szerver beszerzése:** A tárhelyigények növekedése miatt egy új storage szervert szerzünk be, 1,4 millió Ft értékben.

Célkitűzések:

- Az informatikai eszközök és rendszerek üzembiztonságának fenntartása, a működés folyamatos biztosítása.
- Az informatika rendelkezésre állásának javítása, a munkatársak ismereteinek bővítése a meglévő rendszerek lehetőségeiről.
- Tartalék tűzfalmegoldások kidolgozása a meghibásodás esetére („C” terv).
- Az új storage szerver beüzemelése a növekvő tárhelyigények és a virtuális szerverek biztonságának fokozása érdekében.
- Az intranetes felület funkcióinak bővítése, portáljellegének erősítése.

A társaság továbbra is elkötelezett az informatika fejlesztése és a hatékony működés támogatása mellett.

5.2.A társaság 2025. évi jogi céljai és feladatai

Hosszú távú célok:

- A bérleti díjtartozások következetes behajtásával hozzájárulni a társaság bevételeinek növeléséhez.
- A jogszabályok és belső előírások betartása mellett biztosítani a bérlői fizetési fegyelem fenntartását.
- Gyors és hatékony jogi tanácsadással támogatni a társaság jogszerű és célorientált működését.

Középtávú célok:

- Behajthatatlan követelések leírására vonatkozó javaslatok készítése a pénzügyi veszteségek csökkentése érdekében.
- A társaság szabályzatainak felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása a szervezeti integritás fejlesztése céljából.

Rövid távú célok:

- A jogszabályi változásokhoz (pl. digitalizáció, elektronikus ingatlan-nyilvántartás) való alkalmazkodás biztosítása.
- Vitás ügyek költséghatékony, peren kívüli egyezséggel történő lezárása a céltartalékképzés minimalizálása érdekében.
- A lakáskiürítési eljárások gyors és hatékony kezelése.
- A partnerekkel kötött szerződések jogszerűségének folyamatos ellenőrzése, új szerződésminták kidolgozása a társasági érdekek hatékony képviselésére.

2025. évi kiadások:

- Lakásokhoz kapcsolódó jogi eljárások: 9 millió Ft.
- Nem lakáscélú ingatlanokhoz kapcsolódó jogi eljárások: 4 millió Ft.

2025. évi bevételek:

- Lakásokból származó jogi eljárások bevétele: 12 millió Ft.
- Nem lakáscélú ingatlanokból származó jogi eljárások bevétele: 6 millió Ft.

A tervezett jogi feladatokhoz kapcsolódó kiadások és bevételek a 2024-es adatok figyelembevételével készültek, a követelésbehajtási eljárások várható változásait is kalkulálva. A társaság célja továbbra is a hatékony jogi működés fenntartása, a pénzügyi stabilitás támogatása és a jogszabályi megfelelés biztosítása.

A célkitűzéseink megvalósításához az erőforrásaink mind a személyi, mind a pénzügyi vonatkozásban rendelkezésre állnak. A táblázatokban feltüntetett 794.390 e Ft kompenzáció, valamint a 40 millió Ft tartalékkeret és a tervezett ingatlan értékesítésből befolyó árbevételek képezik pénzügyi erőforrásainkat. Tárgyi erőforrásainkat informatikai fejlesztéseinkkel tudjuk hatékonyabbá tenni.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2025-ös terve a stabilitás, a fejlődés és az innováció hármas pillérére alapulnak. A társaság célja, hogy fenntartható és hatékony megoldásokat nyújtson Újpest lakosainak és partnereinek, miközben reagál a folyamatosan változó piaci és gazdasági kihívásokra. Az energiahatékonysági fejlesztések, a korszerűsítési projektek és a szolgáltatások színvonalának emelése hosszú távon is biztosítja az ingatlanportfólió értékének megőrzését és növelését.

Az előző évek eredményei igazolják a stratégiai irányokat, miközben a társaság elkötelezett a folyamatos fejlődés és a helyi közösség támogatása mellett. Az UV Zrt. a jövőben is arra törekszik, hogy értéket teremtsen, hozzájáruljon Újpest fejlődéséhez, és elősegítse a kerület lakóinak életminőségének javítását.

Budapest, 2025. március 25.



Hock Zoltán
vezérigazgató