

**Az UV Újpesti Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2026. évre vonatkozó
közszolgáltatási és üzleti terve**

Budapest, 2026. február 18.

Tartalomjegyzék

Bevezető.....	3
1. Stratégiai céljaink.....	3
1.1. Hosszú- és középtávú céljaink.....	3
1.2. Rövid távú céljaink.....	3
2. Erőforrásaink ismertetése.....	4
2.1. Humán erőforrás.....	4
2.2. Ingatlanállomány.....	4
2.3. Pénzügyi erőforrásaink.....	5
3. Bérbeadási, hasznosítási tevékenység (lakás és nem lakás célú ingatlanok).....	6
3.1. Lakás ingatlanok hasznosítása.....	7
3.2. Nem lakás célú ingatlanok hasznosítása.....	8
3.3. Hosszú távú fejlődési lehetőségek, célkitűzések.....	8
4. Társasházi képviselői tevékenység.....	9
4.1. A társasházkezelési tevékenység fő irányai.....	9
4.2. A 100%-os tulajdonban lévő társasházak (saját tulajdonú társasházak).....	10
4.2.1. Közös költség / költszolgáltatási díj mértéke.....	10
4.2.2. Társasházak műszaki állapota, tervezett felújítások és karbantartások.....	10
4.2.3. A Megyeri út 201–205. szám alatti társasházak.....	13
4.3. Társasházkezelés vegyes tulajdonú társasházakban (kezelt házak).....	13
4.4. Tulajdonosi érdekek képviselője nem kezelt társasházakban.....	14
5. Műszaki feladatok és célok.....	15
6. Ingatlan- és épület üzemeltetési tevékenység.....	17
6.1. Az egészségügyi intézmények.....	18
6.1.1. Konkrét helyszínek és feladatok.....	18
6.1.2. Rendelőintézeti projektek.....	18
6.2. Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda.....	19
6.2.1. Karbantartási és üzemeltetési költségek.....	19
6.2.2. Bevételek.....	20
6.2.3. Jövőbeli kilátások.....	20
6.3. Rekreatív létesítmények.....	21
6.3.1. Tarzan™ Park: Karbantartási és fejlesztési tervek.....	21
6.3.2. Balatonszepezdi üdülő.....	22
6.3.3. Parádi üdülő.....	22
6.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat.....	22

6.5.	Takarítási feladatok ellátása	24
6.6.	Egyéb szolgáltató feladatok.....	25
6.6.1.	Közrendvédelmi szálló	25
6.6.2.	Piaci parkoló	25
6.6.3.	Üzemeltetett gépkocsi flotta	25
6.6.4.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok.....	26
6.6.5.	A szennyvízhőmű üzemeltetése.....	26
6.6.6.	Vécsey Kúria.....	27
6.6.7.	Központi irodaház épülete.....	27
7.	Marketing tevékenység.....	28
8.	Szervezeti ismertető, célok, feladatok.....	29
8.1.	Szervezeti költségek.....	29
8.2.	A társaság 2026. évi jogi céljai és feladatai.....	30
8.3.	A jogi feladatokhoz kapcsolódó 2026. évi kiadások és bevételek.....	30

Bevezető

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2026. évi üzleti és közszolgáltatási terve a társaság közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatainak ellátásához szükséges szakmai és pénzügyi kereteket mutatja be, a 2025. évi teljesülés, valamint a 2026. évre vonatkozó előirányzatok összevetésében.

A tervezési időszak egyik legfontosabb szakmai mérföldköve, hogy 2025-ben – több évnyi változatlan díjszintet követően – megtörtént a költségelvű lakások bérleti díjának korrekciója. A döntés érdemben hozzájárul a lakásgazdálkodási tevékenység pénzügyi egyensúlyának javításához, valamint ahhoz, hogy a társaság rövid és hosszú távon is fenntartható módon legyen képes ellátni közszolgáltatási feladatait. A lakbérkorrekció nemcsak a működési bevételek stabilizálását segíti, hanem közvetetten a szükséges karbantartási, felújítási és üzemeltetési feladatok kiszámíthatóbb finanszírozását is lehetővé teszi.

A 2026. évi terv ennek megfelelően már egy olyan gazdálkodási környezetben készült, ahol a lakáscélú hasznosítás bevételi oldala realisabb alapokon nyugszik, és képes hozzájárulni a társaság egyéb, jellemzően forráshiányos közszolgáltatási feladatainak finanszírozásához is. A dokumentum részletesen bemutatja a bérbeadási és hasznosítási tevékenységek, a társasházkezelési és műszaki feladatok, valamint az intézmény- és létesítményüzemeltetés 2026. évi célkitűzéseit és pénzügyi összefüggéseit, kiemelt figyelemmel a felelős gazdálkodás és az önkormányzati forrásigények indokolt szinten tartásának szempontjaira.

1. Stratégiai céljaink

1.1.Hosszú- és középtávú céljaink

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

- Az ingatlanállomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése, minőségi javítása (koncentráció, portfólió tisztítása).
- Üres ingatlanok számának csökkentése.
- Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése stb.).
- Társasházak szükség szerinti felújításának megvalósítása, közös költségek optimalizálása, felújítási alapképzések.

1.2.Rövid távú céljaink

- Hatékonyság növelése:
 - = Humán erőforrásban rejlő lehetőségek kihasználása, szakmai továbbképzések elősegítése a dolgozók részére, szakemberek elvándorlásának megakadályozása.
 - = A megvalósult informatikai fejlesztésekre épülően további projektek előkészítése, lebonyolítása.
 - = Szabályzatok aktualizálása
 - = Egyes épületenergetikai célú fejlesztések (pl. szennyvízhőmű, napelem).
 - = Megyeri út 201-205. szám alatti társasház fűtés korszerűsítése.

- Kintlévőségek minimalizálására való törekvés:
= Hatékony követelésbehajtás
- Árbevétel növelése:
= Társasházi közös képviseleti tevékenység további bővítése, piacszerzés
- Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfolióba tartozó ingatlanok tekintetében (pl. Kemény G. u. 3. szám alatti társasház homlokzat felújítás, Vécsey Kúria).

2. Erőforrásaink ismertetése

2.1. Humán erőforrás

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 89,4 fő. 2026. január 1. napján a teljes munkaviszonyos létszám 92 fő volt – ebből 1 fő kismama

Foglalkoztatottak korcsoport szerinti összetétele:

Korcsoport	Foglalkoztatottak létszáma (fő)
60 év felett	15
57-60 év között	4
55-57 év között	10
50-55 év között	18
40-50 év között	25
30-40 év között	15
20-30 év között	5
Összesen:	92

A munkatársaink átlag életkora: 50 év, és a 92 főből 55 nő, 37 férfi.

2026. évben is figyelmet kívánunk fordítani a munkaerő szakképzésére, valamint informatikai fejlesztésekre. A társaság alkalmazottainak a reálbére fenntartása érdekében béremelést tartunk indokoltnak, hiszen a társaság alkalmazottait is érintette az elmúlt év inflációja. Szakembereink megtartása stratégiai jelentőséggel bír.

2.2. Ingatlanállomány

A mintegy 50 milliárd forint értékű ingatlanállományunk legfőbb erőforrásunk, amelynek hatékony hasznosítása nagy szakértelmet igénylő feladatunk.

2.3. Pénzügyi erőforrásaink:

Az UV Zrt. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződése alapján támogatási program keretében végleges jelleggel kapja meg a terv táblázatban jelölt vissza nem térítendő kompenzációt - amelynek összege egyes önkormányzati feladatoknak az Önkormányzat részére nyújtott szolgáltatások ellátásának ellenértéke - havonta 1/12- ed arányban.

A táblázatokból látható, hogy a 2026. évben a társaság rendelkezésére fog állni az a kompenzációs forrás, amely a tevékenységek finanszírozására fedezetet fog nyújtani. Emellett Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat a 2026. évi költségvetésében külön biztosít forrást az Újpesti Piac és KRK kölcsön tőketörlesztésének, és kamatkiadásainak 100%-ához. A várható kamat kiadásokat a tárgyi terv tartalmazza.

A legnagyobb kompenzáció igényű terület az ingatlan- és épületüzemeltetési ágazatunk, amelybe az egészségügyi intézmények, rekreációs- és sportlétesítmények, egyéb ingatlanok és egyéb szolgáltatói feladataink tartoznak. A költségvetésben biztosított működési kompenzáció kiegészítve a tervezett ingatlan értékesítésekből származó bevételekkel megfelelő pénzügyi fedezetet fognak jelenteni a tárgyévi üzemeltetési feladataink ellátásához. Az előző évekhez képest kevesebb ingatlan értékesítéssel tervezünk, mivel a lakbér rendezéssel megemelkedtek bérleti díj bevételeink. A felhalmozási célú kompenzációból a prioritási lista elején szereplő műszaki feladatokat el tudjuk látni, amely forrást még kiegészítheti az önkormányzati lakások rendkívüli megbízás keretében történő felújítására rendelkezésre álló költségvetési forrás.

Egyes jelentősebb tevékenységek kompenzáció igénye 2026. évben	
	eFt
egészségügyi intézmények (SZTK, háziorvosi rendelők és védőnői szolgálatok) üzemeltetése:	217 900
Intézmények, létesítmények őrzése, portaszolgálata, rendezvény őrzések:	570 461
Polgármesteri Hivatal takarítása	20 100
Szennyvízhőmű üzemeltetése	73 750
Halassy Olivér Városi Uszoda	172 270
Tarzan Park	30 853
Összesen:	1 085 334

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

Bár a 2025. évi hivatalos éves infláció 4,4% volt, a lakosság által érzékelt infláció ennél magasabb lehetett, mivel a mindennapi fogyasztáshoz kapcsolódó termékek és szolgáltatások árai az átlagot meghaladó mértékben emelkedtek. A lakhatás alapvető szükségletként továbbra is kiemelt szerepet töltött be a háztartások kiadási szerkezetében.

A 2025-ös évben a budapesti lakáspiac élénk növekedéssel indult, különösen az albérletpiac és a bérleti díjak alakulását tekintve. A 2025. év első harmadában a bérleti díjak éves összevetésben érezhetően emelkedtek, a piaci tapasztalatok alapján átlagosan 9–10%-os növekedés volt megfigyelhető az előző év azonos időszakához képest. A kereslet ebben az időszakban erős maradt, miközben a kínálat nem tudta teljes mértékben lekövetni a növekvő igényeket.

A hivatalos statisztikák is megerősítik a bérleti díjak emelkedését: a KSH-ingatlan.com lakbérindex adatai szerint 2025-ben Budapesten éves alapon számottevő növekedés volt tapasztalható a lakbérekben. Ugyanakkor az év második felében a növekedés üteme mérséklődött, és egyes hónapokban már stagnálás, illetve mérsékelt havi csökkenés is megjelent, ami a piaci alkalmazkodás jeleként értelmezhető.

A nyári időszakban a bérleti díjak emelkedése lassabb ütemre váltott, több szegmensben az előző évi szintekhez viszonyított stagnálás volt jellemző. Az év második felében a lakáspiac egészét érintő várakozások erősödtek, amelyek az adásvételek számának növekedését vetítették előre.

A pénzügyi befektetési környezet alakulása szintén hatással volt a lakáspiacra. A piaci elemzések szerint 2025-ben a lakossági állampapír-konstrukciók hozamai érdemi reálhozamot kínáltak, ami az állampapírokat vonzó alternatív befektetési lehetőséggé tette az ingatlanbefektetésekkel szemben. Ezzel párhuzamosan a bérleti hozamok növekedési üteme mérséklődött, ami hozzájárult ahhoz, hogy a befektetői döntések differenciáltabbá váljanak.

Az év második felében meghozott állami intézkedések – különösen a fix, 3%-os kamatozású támogatott hitelkonstrukció bevezetése – a lakáspiac keresleti oldalára is hatást gyakoroltak. A támogatott hitel lehetősége több, korábban albérletben gondolkodó háztartást ösztönzött saját tulajdonú ingatlan vásárlására, ami az albérletpiac keresletét mérsékelte. Ezzel párhuzamosan az addig bérbeadásra kínált lakások egy része értékesítésre került, jellemzően a megemelkedett piaci árakon. Mindezek eredményeként a bérleti díjak emelkedése az év utolsó harmadában megtorpant, egyes piaci szegmensekben csökkenés is megjelent.

Az év végére ugyanakkor a kiadó lakások kínálata szűkebb lett, ami hozzájárult ahhoz, hogy a bérleti díjak csökkenése megálljon. A 2025. év egészét tekintve az ingatlanok hirdetési és vételárai országos szinten magas szinten stabilizálódtak, miközben a bérleti díjak emelkedése a jövedelmi viszonyok miatt nem tudta ezt az ütemet követni.

Mindezek alapján 2026-ban a lakáscélú befektetések vonzereje várhatóan mérsékeltebb marad, különösen annak fényében, hogy egyes állampapír-konstrukciók továbbra is versenyképes hozamot kínálnak. Az ingatlanpiacon eközben a befektetési célra alkalmas, jó elhelyezkedésű és könnyen hasznosítható ingatlanok megvásárlásához szükséges tőkeösszeg érdemben növekedett, szemben az értékpapír-befektetésekkel, amelyeknél ilyen belépési korlát nem

jelenik meg. Ennek megfelelően a bérleti díjak növekedése várhatóan nem éri el a 2025-ben tapasztalt ütemet.

E piaci környezet figyelembevételével alakította ki Társaságunk a 2026. évi üzleti terv bevételi előirányzatait.

3.1. Lakás ingatlanok hasznosítása

Portfólió tisztítást az UV Zrt. tulajdonában álló, nem 100%-ban tulajdonolt társasházi ingatlanok esetében végeztük az elmúlt években, amely során olyan ingatlanokat adtunk el csomagban nyilvános pályázati eljárás keretében, amelyek gazdaságosan már nem voltak felújíthatóak. A 2026-os évre nagyobb mértékű, portfólió tisztítás célú értékesítéssel nem terveztünk. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről módosításra került, így a bent lakó bérlőket megillető korábbiakban jelentősen kedvezményes lakásvásárlás lehetősége érdemben megszűnt. 2025-ben továbbá az összkomfortos lakások bérleti díja átlagosan 525 Ft/m²/hó összegről 991 Ft/m²/hó összegre emelkedett, amely a 2026-os bérleti díj bevételekre jelentős mértékű emelkedését hozza a 2025-ös évhez képest. A 2025. évi várható adatokban már az évközi, költségelví bérleti díj korrekció hatása látható.

2025 novemberében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata döntést hozott a szociális alapon bérbeadott lakások lakbérének módosításáról, amely 2026. január 1-jétől hatályos. A döntés részeként a jövedelmi küszöbértékek is felülvizsgálatra kerültek, így a bérlők körében átsorolások várhatók jellemzően a szociális jogviszony irányába. (Önkormányzati bérlakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbe adni, ha a kérelmező háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 350 %-át, amely jelenleg ez 99.750 Ft. A korábbi jogszabály 250%-os mértéket és 71.250 Ft-ot határozott meg.)

A piaci lakásainknál az említett 2026-os ingatlanpiaci kilátások miatt 10% alatti, de a 2025-ös, hivatalosan megállapított 4,4 %-os inflációs mérték feletti bérleti díj emeléssel tervezünk, az esetleges emelés az adott lakás műszaki állapotától is függ.

Várhatóan 2db új lakással tudjuk bővíteni a piaci portfóliónkat, ha a Templom utca 6. szám alatti építkezés határidőben befejeződik.

Az idei évben mintegy 10 lakás felújításával számolunk, amely a megüresedések alakulásától függően módosulhat. A birtokbavételi eljárások során kiemelt figyelmet fordítunk a piaci lakások műszaki állapotára. A felújított állapotban bérbeadott ingatlanok visszavételekor a bérleményellenőreink és az ingatlangazdálkodó kollégák minden esetben ellenőrzik, hogy a bérbeadáskori, hibátlan műszaki és esztétikai állapotnak megfelelően kerüljön az adott ingatlan visszavételre.

3.2. Nem lakás célú ingatlanok hasznosítása

A nem lakás célú ingatlanállományunk döntő részét üzlethelyiségek alkotják, emellett garázsok, pincehelyiségek és tárolók is a portfólió részét képezik. Az üzlethelyiségek bérlői jellemzően a helyi kisvállalkozások köréből kerülnek ki, míg a garázsokat és tárolókat elsősorban lakossági bérlők veszik igénybe. A garázsok bérbeadásánál kiemelt szempont az elhelyezkedés, mivel a metróvonalak közelében található garázsok a korlátozott parkolási kapacitások miatt továbbra is keresettek.

A 2025. év második felében a kereskedelmi ingatlanok és garázsok esetében megnövekedtek a visszaadások, ezért 2026-ra is a megüresedett bérlemények pályáztatási számának emelkedésére számítunk. A stagnáló gazdasági mutatókra tekintettel ezen a területen óvatos tervezést alkalmazunk, és 2026-ra átlagosan 5% körüli bérlési díjemeléssel számolunk. Élénkebb keresletre az elmúlt évek tapasztalatai alapján elsősorban a káposztásmegyeri városrészben számítunk.

A garázsok esetében eddigi gyakorlatunk szerint egy-, illetve ötéves bérleti szerződéseket kötöttünk. Tekintettel arra, hogy az ötéves szerződési konstrukció iránt csökkent az érdeklődés, bevezetjük a két-, három- és négyéves szerződés hosszabbítás lehetőségét is. Az egyéves szerződések esetében továbbra is 5%-os bérlési díjemeléssel kalkulálunk.

A több évre kötött megállapodások esetében 2026. április 1-jétől továbbra is alkalmazzuk a bérleti szerződésekben rögzített opciós pontot, amely lehetővé teszi a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével történő bérlési díjkorrekciót. Ez várhatóan 4–5% közötti díjemelést jelent.

3.3. Hosszú távú fejlődési lehetőségek, célkitűzések

Szociális és költségelví bérlakások jövője: 2025-ben célként került meghatározásra, hogy a szociális és költségelví lakbérek a korábbi, hosszabb ideig statikus állapotukból kimozdulva, az inflációt követő módon kerüljenek újra definiálásra. Ez a felülvizsgálat 2025-ben meg is valósult. A bérlési díjak mértékének önkormányzati rendeletben történő aktualizálása elengedhetetlen volt ahhoz, hogy a fenntartható működés biztosítható legyen.

A következő hosszú távú cél a bérlakásállomány mennyiségi bővítése lenne, amely azonban jelenleg túlmutat az önkormányzatok mozgásterén és anyagi lehetőségein. Ennek megvalósításához átfogó, országos szintű állami bérlakásépítési programra lenne szükség.

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 üzemeltetési költségeit mérséklő energiahatékonyságot célzó felújítások a jövőben is meghatározott célok a korábbi évekhez hasonlóan. 2026-ban e célkitűzésnek megfelelően megvalósul a korábbiakban tervezett székház ingatlanon és az Újpesti Piac és Vásárcsarnok ingatlanon napelem telepítés, amellyel jelentős villamos energia megtakarítás érhető el.

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. Fontos törekvés azonban 2026-ban, hogy minél több ingatlan hasznosuljon bérbeadással, ezért figyelemmel kell lennünk a bérlői teherviselői képességekre is.

A társaság 2026-os terveiben is, az előző évekkkel azonosan, kiemelt figyelmet fordít a bevételek stabilizálására és növelésére.

4. Társasházi képviseleti tevékenység

Az UV Zrt. társasházkezelési és közös képviseleti tevékenysége során az elmúlt években egyre összetettebb szakmai, pénzügyi és műszaki kihívásokkal szembesült.

Az ingatlanállomány jelentős része elöregedett, a fenntartási és felújítási igények folyamatosan növekednek, miközben a működésnek alkalmazkodnia kell a változó gazdasági környezethez, az üzemeltetési költségek emelkedéséhez és a tulajdonosi elvárásokhoz is.

A 2026. évre vonatkozó üzleti terv célja, hogy átfogó képet adjon a társasházkezelési tevékenység jelenlegi helyzetéről, kijelölje a működés stratégiai irányait, valamint bemutassa azon tervezett intézkedéseket és erőforrásokat, amelyek szükségesek a fenntartható, jogszerű és költséghatékony működés biztosításához, egyúttal ismerteti a fennálló kockázatokat is.

4.1. A társasházkezelési tevékenység fő irányai

A társaság tevékenysége a társaság ingatlanvagyonához kapcsolódó tulajdonosi érdekek érvényesítésére, valamint a társasházak hosszú távon fenntartható, jogszerű és gazdaságilag kiegyensúlyozott működésének biztosítására irányul. Az ellátott feladatok célja, hogy az érintett ingatlanok műszaki állapota, pénzügyi stabilitása és üzemeltetési színvonala összhangban legyen a tulajdonosi elvárásokkal és a piaci környezettel.

A társasházkezelési tevékenység három, egymást kiegészítő pillér mentén valósul meg.

Az első pillért a 100%-ban önkormányzati, illetve UV Zrt. tulajdonban álló társasházak kezelése jelenti. E körben a társaság a működtetés teljes felelősségét viseli, beleértve az üzemeltetés irányítását, a pénzügyi folyamatok kontrollját, valamint a jogszabályi és tulajdonosi megfelelés biztosítását. A cél a vagyonérték megőrzése és a kiszámítható, költséghatékony működés fenntartása.

A második pillér a piaci alapon társasházakban ellátott közös képviseleti tevékenység, ahol az UV Zrt. a társasházi közösség képviseletében gondoskodik a közös tulajdon fenntartásáról és a döntések előkészítéséről. Ebben az esetben a tulajdonosi érdekek érvényesítése együttműködésben valósul meg a többi tulajdonostársal, a társasház egészének stabil működését szem előtt tartva.

A harmadik pillért a tulajdonosi érdekképviselet alkotja azon társasházakban, ahol a közös képviseleti feladatokat nem az UV Zrt. látja el. Ezekben az esetekben a hangsúly

az önkormányzati vagyon védelmén, az indokolatlan költségek kiszűrésén, valamint az ingatlanok állapotának és a kapcsolódó döntéseknek a folyamatos nyomon követésén van.

A fenti tevékenységek együttesen járulnak hozzá ahhoz, hogy az UV Zrt. ingatlanportfóliója értékálló, átlátható és hosszú távon fenntartható módon működjön, összhangban a 2026. évre kitűzött stratégiai és pénzügyi célokkal.

4.2. A 100%-os tulajdonban lévő társasházak (saját tulajdonú társasházak)

Újpesten jelenleg 85 olyan társasház van, amelyek önkormányzati vagy UV Zrt. tulajdonban állnak, azaz az adott társasházakban található valamennyi albetét (pl. lakás, üzlethelyiség, stb.) az UV Zrt., illetve Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

4.2.1. Közös költség / különszolgáltatási díj mértéke

A társasházak közös költsége kapcsán elmondható, hogy az elmúlt években nem került teljes mértékben érvényesítésre a díjakban a ténylegesen felmerülő üzemeltetési és karbantartási költségek emelkedése.

A 2026. évre vonatkozóan a piaci trendeket követve átlagosan 10%-os mértékű korrekció került betervezésre, amely a megváltozott piaci és üzemeltetési költségszinthez igazodik. A tervezett korrekció célja nem csupán a működési költségek fedezetének, hanem a társasházak hosszú távú, biztonságos és fenntartható üzemeltetésének a biztosítása is.

Fontos kiemelni, hogy egy esetleges korrekció ellenére mind a közös költség, mind a különszolgáltatási díjak mértéke továbbra is jóval a piaci átlag alatt maradna, viszont stabilabb pénzügyi alapot teremtené a szükséges karbantartási és felújítási munkák elvégzéséhez.

4.2.2. Társasházak műszaki állapota, tervezett felújítások és karbantartások

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonban álló társasházak állományának jelentős része hagyományos szerkezeti megoldásokkal rendelkező társasházakból áll. A Megyeri út 201–205. szám alatti, illetőleg a 2023-ban átadott Károlyi István utca 25. szám alatti társasházak kivételével jellemzően sok évtizedes, 80-150 éves épületekről beszélhetünk.

Ezen ingatlanok esetében műszaki állapotukat jelentősen befolyásolja az épületek kora, valamint az elmúlt évtizedek használatából fakadó természetes elhasználódás. Ennek következtében a társasházak állapota összességében elmarad a korszerűbb építésű ingatlanok színvonalától, ami fokozott üzemeltetési és karbantartási ráfordítást tesz szükségessé.

A felújítási feladatok közül kiemelt jelentőséggel bírnak az elektromos hálózatot érintő beavatkozások, amelyek mind műszaki, mind üzembiztonsági szempontból is meghatározóak. A társasházak korából adódóan azonban nem kizárólag egy-egy részterület korszerűsítésével kell számolni: az épületszerkezetek tekintetében is

egyaránt folyamatos, több ütemben megvalósuló karbantartási és felújítási munkák indokoltak.

A tervezett, nagyobb volumenű felújítási és karbantartási munkák összesítéséből jól látható, hogy a beavatkozások jelentős hányada az épületek külső megjelenését és szerkezeti védelmét érintő homlokzati munkákra, illetőleg az elektromos hálózatok felújítására irányul. Ezen munkák nemcsak az ingatlanok állagmegővését szolgálják, hanem hosszú távon hozzájárulnak azok értékének megőrzéséhez és piaci megítélésének javításához is.

A 2026. évre tervezett, nagyobb volumenű felújítási és karbantartási munkálatok részletezését az alábbiak szerint mutatjuk be:

Társasház címe	2026. évre javasolt felújítások
Arany János u. 8.	Főelosztó csere
Árpád út 148-150.	Főelosztó csere
Árpád út 158.	Palatető cseréje
Árpád út 160.	Főelosztó és fővezeték cseréje
Árpád út 52.	Főelosztó csere
Árpád út 62.	Főelosztó csere
Bercsényi u. 2.	Közösségi kiselosztó cseréje
Berzeviczy G. 3/a	Kaputelefon rendszer kialakítása
Berzeviczy G. 3/A	Utcai homlokzat/kapualj felújítása
Berzeviczy G. utca 22.	Elektromos hálózat felújítása
Berzeviczy G. utca 23.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)
Berzeviczy G. utca 24.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)
Bocskai u. 22.	Utcai homlokzat felújítása
	Bejárati kapu felújítása
	Udvari vízhalózat felújítása
Deák F. u. 17.	Elektromos hálózat felújítása
Deák F. 27.	Közösségi kiselosztó cseréje
Dobó u. 34	Alapvezeték csere
Dobó u. 36.	Alapvezeték csere
Duna sor 14.	Erkélylemez és nyílászárók felújítása
	Utcafronti kerítés felújítása
Fóti út 3.	Tetőfelújítás
Görgey A. u. 99.	Utcai homlokzat felújítása
István út 20.	Utcai homlokzat felújítása
István út 22.	Utcai homlokzat felújítása
Károlyi I. u. 15.	Utcai homlokzat felújítása
Kemény G. u. 1	Utcai homlokzat felújítása
Kemény G. u. 3.	Ereszalj felújítása, hiányzó díszítőelemek pótlása
	Palatető cseréje
	Utcai homlokzat felújítása

Kiss J. u. 13-15.	Utcai homlokzat felújítása
Lórántffy Zs. u. 15/A	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, csatlakozó, pincei világítás központi EPH)
Lórántffy Zs. u. 15/A	Lapostető szigetelése
Lőrinc u. 29.	Főelosztó cseréje
	Padlásfeljáró felújítása
	Tetőfelújítás
Lőrinc u. 34/A	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, csatlakozó)
Lőrinc u. 36.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, pincei világítás)
Lőrinc u. 36/A	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, csatlakozó)
Váci út 28.	Utcai homlokzat felújítása
Váci út 43.	Utcai homlokzat felújítása (Váci út felől)
Váci út 81/B	Főelosztó cseréje
Váci út 23.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)
Váci út 25.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (főelosztó)
Váci út 35.	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)
	Kapualj felújítása
Váci út 81/B	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)
Váci út 85-87.	Tetőjavítási munkálatok
	Elektromos hálózatot érintő munkálatok (fővezeték, főelosztó, központi EPH)

Károlyi István u. 15.



István út 20.



Váci út 28.



Duna sor 14.



4.2.3. A Megyeri út 201–205. szám alatti társasházak

A Megyeri út 201–205. szám alatti társasházak az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományon belül kiemelkedően jó műszaki állapotúnak tekinthetők, ugyanakkor az épületek élelciklusa ezen ingatlanok esetében is egyértelműen új kihívásokat vetít előre. Bár az elmúlt időszakban megtörténtek a szükséges beavatkozások az állagmegóvás biztosítása érdekében, az idő múlásával azonban már most láthatók azon kockázatok, melyek rövid- és középtávon beavatkozást tesznek szükségessé. 2026-ban a társasház fűtési rendszerének felújítása kiemelt feladat.

A legjelentősebb műszaki kihívások a társasházi strangvezetékek állapotához, valamint a tetőszigetelés megfelelőségéhez kapcsolódnak, de párhuzamosan közép- és hosszú távon számolnunk kell az épületek homlokzati felületeinek és az erkélyek szerkezeti felújításával is.

4.3. Társasházkezelés vegyes tulajdonú társasházakban (kezelt házak)

Az UV Zrt. nemcsak tulajdonosi és üzemeltetői szerepkörben van jelen, hanem 51 db társasház esetében közös képviselési feladatokat is ellát, amelynek keretében kiemelt felelősségünk a pénzügyi egyensúly, a műszaki állapot és a tulajdonosi érdekek összehangolt kezelése.

A 2026. év tekintetében több olyan tényező is van, amely a társasházak működését érdemben befolyásolhatja. Egyrészt várhatóan tovább emelkednek az üzemeltetési és szolgáltatási költségek, ideértve a karbantartási díjakat, az energiaárakat, valamint a vállalkozói szolgáltatások ellenértékét is. Ennek következtében a közös költség tekintetében mérsékelt mértékű emelés válhat indokolttá, amelynek pontos mértéke a 2025. év tapasztalatai és a tényleges költségszintek alapján határozható meg.

A tavalyi év végén már látszódott, hogy a kivitelezői kapacitások korlátozott elérhetősége, az anyagárak és a munkaerőköltségek emelkedése egyaránt hozzájárulhat ahhoz, hogy 2026-ban a tervezett beruházások költségei a korábbi évekhez képest magasabb szinten realizálódjanak.

A közös képviseleti tevékenység során ezért 2026-ban is különösen fontos szerepet kap:

- a felújítások pontos előkészítése és ütemezése,
- a rendelkezésre álló pénzügyi források – ideértve a felszabaduló Fundamenta összegeket – felelős felhasználása, valamint
- a tulajdonosok felé történő átlátható, előremutató kommunikáció, különösen a költségek alakulása és a várható beavatkozások tekintetében.

A fenti kihívások egyben lehetőséget is teremtenek arra, hogy a társasházak működése hosszabb távon stabilabbá, tervezhetőbbé váljon, és az ingatlanállomány műszaki színvonala érdemben javuljon.

A társasházakkal megkötött, jelenleg hatályos szerződésállomány teljes évre vetített árbevételi potenciálja megközelítőleg nettó 32 millió forintot tesz ki.

A 2026. évre vonatkozó üzleti célkitűzésünk alapján fő célunk ezen bevételi szint érzékelhető növelése, amely egyrészt a meglévő szerződések egy részének aktualizálásával, másrészt új társasházi megbízások bevonásával valósítható meg.

Ennek eredményeként célkitűzésünk, hogy 2026-ban a társasházi szerződésekből származó árbevétel elérje a legalább nettó 40-45 millió forintos nagyságrendet.

4.4. Tulajdonosi érdekek képviselése nem kezelt társasházakban

Azon társasházak esetében, ahol az UV Zrt. vagy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata albetéttulajdonnal rendelkezik, ugyanakkor a közös képviseleti feladatokat más szervezet látja el, a társaság szerepe elsősorban a tulajdonosi érdekek következetes és szakmai alapú képviselésére terjed ki. Ezen tevékenység célja annak biztosítása, hogy az önkormányzati vagyron megőrzése, az ingatlanok állapotának fenntartása, valamint a felmerülő költségek alakulása a tulajdonosi érdekekkel összhangban történjen.

A tulajdonosi képviselet keretében folyamatosan nyomon követjük a társasházak működését, különös tekintettel a pénzügyi döntésekre, a tervezett felújításokra, valamint a műszaki állapot alakulására. A tapasztalatok alapján megállapítható, hogy az érintett társasházak jelentős részénél az épületek elöregedése, valamint a korábbi években elhalasztott beavatkozások következtében egyre nagyobb műszaki és pénzügyi kockázatokkal kell számolni.

Ennek megfelelően a 2026. év vonatkozásában az alábbi főbb tendenciák és feladatok prognosztizálhatók:

- **Közös költség emelése:** a működési és fenntartási költségek emelkedése miatt a társasházak többségénél várhatóan 5–10% közötti mértékű közös költség emelés várható.
- **Célfizetések gyakoribb alkalmazása:** az egyre romló műszaki állapot és a halaszthatatlan felújítási igények miatt a társasházakban növekvő számban jelenhetnek meg eseti vagy rendszeres célbefizetések, különösen a közművek, tetőszerkezetek, homlokzatok és gépészeti rendszerek felújítása kapcsán.
- **Műszaki beavatkozások fokozódása:** az épületek életkora és az állagromlás következtében gyakoribbá válhatnak a váratlan meghibásodások, amelyek gyors döntéshozatalt és tulajdonosi oldalról fokozott kontrollt igényelnek.

- **Tulajdonosi kontroll erősítése:** a költségek növekedésével párhuzamosan egyre nagyobb jelentősége van annak, hogy az UV Zrt. tulajdonosi pozíciójából fakadó jogosultságait aktívan gyakorolja, különösen a költségvetések, felújítási tervek és közgyűlési döntések véleményezése során.

A tulajdonosi érdekek képviselete ezen társasházak esetében nem csupán kötelezettség, hanem kulcsfontosságú eszköz az önkormányzati vagyon értékének megőrzésében, valamint a hosszabb távon kiszámítható és fenntartható működés biztosításában.

5. Műszaki feladatok és célok

A társaság kiemelt célja, hogy a gondos gazda elvének megfelelően a tulajdonában és üzemeltetésében lévő ingatlanok állagmegóvását és korszerűsítését folyamatosan biztosítsa, mind albetéti, mind épületi szinten. Ennek érdekében elengedhetetlen a bérlők együttműködésének és felelősségvállalásának erősítése, amelyet a bérleti szerződések újrakötése során szükséges egyértelműen rögzíteni. Cél, hogy a bérbeadó és a bérlő összehangolt módon, a szerződéses kötelezettségek mentén járuljon hozzá az ingatlanok állagának megóvásához.

A műszaki feladatok kiemelten három területre koncentrálnak:

- az ingatlangazdálkodási- és hasznosítási tervek alapján beruházások előkészítése és közreműködés a lebonyolítás, átadás-átvétel során,
- kezelt és felügyelt épületek Tervszerű Megelőző Karbantartásainak lebonyolítása,
- bérlemények esetében a havaria helyzetek elhárítása a tulajdonosi érdekek szem előtt tartásával.

Az ingatlangazdálkodási és hasznosítási tervek alapján a társaság műszaki feladata kiterjed a műszaki előkészítési, ellenőri és szakértői tevékenységre, valamint a szükséges fejlesztések koordinálására. A 2026. év során – a rendelkezésre álló források függvényében – az UV Zrt. tulajdonában álló ingatlanokon az alábbi műszaki fejlesztések megvalósítását tervezzük:

- elektromos munkák, társasházi főelosztók szabványosítása és cseréje,
- közösségi terekben elhelyezett kismegszakítók és kapcsolótáblák szabványosítása, cseréje,
- homlokzatok és tetőhéjazatok részleges felújítása, illetve szükség esetén teljes cseréje.

A kezelt és és felügyelt épületek TMK lebonyolítás körében az alábbi feladatok merülnek fel:

- fűtési rendszerek felülvizsgálata, közösségi terekhez kapcsolódó szállítóvezetékek ellenőrzése, távfűtő rendszerek fűtési szezon beindulása előtti karbantartása,
- csapadékvíz és szennyvíz gyűjtő rendszerek átjárhatóságának vizsgálata, dugulások elhárítása, bővítési igények felmérése,
- gázbekötések, kazánok biztonsági felülvizsgálata, szabványosítással járó feladatok felmérése, intézkedések megtétele
- lejáró vízóra hitelesítések ügyintézésének összefogása, saját hatáskörben végzendő cserék megrendelése, átvétele.

A műszaki feladatok esetszám szerinti csoportosítása:

- leggyakoribb és legsűrűbb esetek az albetéti bérlemények kapcsán jelzett bérlői panaszok és hibabejelentések hatására tett havaria intézkedések. Itt a bejelentés jogalapja miatt viszonylag kevés lehetőség van mérlegelni a beavatkozás szükségességét.
- második leggyakoribb eset a panaszbejelentés, ami nem azonnali kárelhárításra vonatkozik, itt mind albetétek, mind pedig közösen használt terek vonatkozásában érkeznek bejelentések, az esetek döntő többségében igényel beavatkozást és történik beavatkozás,
- viszonylag kevés számban érkeznek csak adminisztrációt érintő igények (pl. tulajdonosi hozzájárulások kérése).

Tehát a műszaki feladatok összességéről elmondható, hogy mind az adminisztratív feladatok, mint helyszíni személyes közreműködés szempontjából jelentős esetszámmal dolgozunk.

Lakás- és épületfelújítások: Az albetéti lakásfelújítások a tulajdonos és a hasznosítási célok igényei alapján valósulnak meg; 2026-ban 10 lakás felújítása várható. A társasházak esetében részleges tető- és homlokzatfelújításokat tervezünk, amelyek pontos ütemezése műszaki előkészítést igényel.

Hosszú távú műszaki célkitűzések:

Energetikai fejlesztések

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

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

Megújuló energiaforrások alkalmazása: További helyszíneken napelemek telepítése, napkollektorok vagy hőszivattyúk integrálása a fűtési és hűtési rendszerekbe.

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.

6. 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, sportpályák, stb.,
- kereskedelmi jellegű ingatlan, az Újpesti Piac- és Vásárcsarnok,
- közegészségügyi intézmények, mint az orvosi rendelők, SZTK,
- 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.

A 2026. évre vonatkozó feladatok jelentős része az egészségügyi ellátást szolgáló ingatlanokat érinti, emellett szerepelnek célzott beruházások a központi irodaházban, a közlekedési és parkolási infrastruktúrában, az üdülőkben, valamint a TarzanTM Park, területén. A tervezett munkák között kiemelt helyet foglal el a Vécsey Kúria épületének fűtési rendszerének teljes körű korszerűsítése, valamint a tetőhéjazat felújítása, amelyek a gazdaságos üzemeltetés, az energiahatékony és az épület állagának hosszú távú megőrzése érdekében szükségesek.

6.1. Az egészségügyi intézmények

Az orvosi rendelők üzemeltetése az önkormányzati ingatlanok közül az egyik legfontosabb feladat, amely közvetlenül érinti a lakosság egészségügyi ellátását. A 2026. évi költségterv az önkormányzati tulajdonban álló orvosi rendelők esetében elsősorban az épületállomány állagmegóvását, az ellátás biztonságát, valamint a jogszabályi és közegészségügyi követelményeknek való megfelelést szolgáló beavatkozásokat tartalmazza.

6.1.1. Konkrét helyszínek és feladatok

A Hargita utcai rendelő esetében a belső udvar állagmegóvó festése, a záró rácsok festése, valamint az udvari világítás korszerűsítése az épület állapotának megőrzését és a használat biztonságának javítását célozza. A felnőtt háziorvosi rendelő ajtóinak cseréje a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás miatt vált indokolttá.

A **Galopp utca 6. szám alatti rendelőben** a gyermekorvosi és felnőtt háziorvosi rendelők tisztasági festése, valamint a záró rácsok festése szerepel a tervben, az ellátási környezet esztétikai és higiéniai színvonalának fenntartása érdekében.

Az **Erdősor utca 1. szám alatti rendelőben** a gyermekorvosi rész tisztasági festése indokolt. Emellett a rendelő bejáratához tervezett akadálymentes rámpa kiépítése a hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelést és az egyenlő hozzáférés biztosítását szolgálja.

A **Pozsonyi utcai rendelők** esetében a gyermekorvosi és felnőtt háziorvosi rendelők tisztasági festése, valamint a lépcsőház tisztasági festése került betervezésre, figyelemmel az épület intenzív igénybevételére.

A **Király utca 19–21. szám alatti ingatlanban** a meglévő fűtési hálózat tervszerű karbantartása az üzembiztos működés fenntartását szolgálja, míg a gyermekorvosi és felnőtt háziorvosi szolgálatok helyiségeinek tisztasági festése a közegészségügyi elvárások teljesítését biztosítja.

A **Vasvári utca 20–22. szám alatti rendelőben** a teljes körű tisztasági festése az épület általános állapotának megóvása érdekében indokolt.

A **Deák Ferenc utca 93. szám alatti rendelő** esetében a meglévő fűtési hálózat karbantartása az üzembiztos működést szolgálja, míg a rendelő tisztasági festése a folyamatos betegellátás kulturált környezetének fenntartását biztosítja.

6.1.2. Rendelőintézeti projektek

Az SZTK épületben tervezett beavatkozások célja a legnagyobb forgalmú közlekedőterek és bejáratok állapotának javítása, valamint a biztonságos és jogszabályoknak megfelelő működés feltételeinek biztosítása. A folyosók,

közlekedők és a lépcsőház teljes körű tisztasági festése a közegészségügyi és esztétikai követelmények teljesítését szolgálja.

A liftek előtti csúszásgátló gumiburkolat cseréje a balesetveszély csökkentését segíti.

A veszélyes egészségügyi hulladék elkülönített gyűjtésére és tárolására vonatkozó 12/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet, valamint annak a 72/2023. (XII. 23.) BM rendelettel módosított előírásainak való megfelelés érdekében szükséges a veszélyes hulladék számára elkülönített, jogszabályi követelményeknek megfelelő tárolóhelyiség kialakítása.

A gazdasági bejáratnál található fém lépcső felújítása, valamint a főbejárati lépcső szerkezeti és felületi felújítása a biztonságos közlekedés feltételeit javítja és az épület állagmegóvását szolgálja.

6.2. Sportlétesítmény: Halassy Olivér Városi Uszoda

6.2.1. *Karbantartási és üzemeltetési költségek*

A Halassy Olivér Városi Uszoda karbantartási és üzemeltetési költségei 2026-ban várhatóan meghaladják a 2025. évi szintet, elsősorban az elhalasztott, illetve esedékké váló nagyobb karbantartási feladatok miatt.

Jelentős tételt jelent a tanmedence szintemelő dobogójának cseréje, mivel a jelenlegi, üvegszálas szerkezetű elem az elmúlt 12 év során elavult, műszaki állapota leromlott. A biztonságos és megbízható üzemelés érdekében korszerű, hidraulikus működtetésű, anyagában is megfelelő szintemelő rendszer kiépítése szükséges.

A 2025. évben a kötelező karbantartási munkákon túl nem volt lehetőség a medencék és a zuhanyzóterületek fugázásának elvégzésére, amely mintegy 500 m² felületet érint.

A vízügyi igazgatóság engedélyében előírt visszatáplált víz mérésének biztosítása érdekében belső, központi távmérő rendszer kiépítése szükséges, amely a meglévő vezérlési programhoz kapcsolódva biztosítja az előírásoknak megfelelő adatszolgáltatást.

Az uszoda szaunaegységeinél nagykarbantartás válik szükségessé az üzembiztonság és a szolgáltatási színvonal fenntartása érdekében.

Az üzemeltetéshez kapcsolódó informatikai eszközök esetében a pénztárgéphez tartozó számítógép 12 éves, a beléptető rendszer szerverének operációs rendszere elavult, ezért ezek cseréje a zavartalan működés és az adatbiztonság érdekében indokolt.

A közműköltségek tervezése a 2025. évi tényleges fogyasztási adatok alapján történt. Az üzemeltetési anyagköltségek (vegyszerek, takarítószer) kisebb

mértékben emelkednek, ugyanakkor jelentősen nőtt a kötelező laboratóriumi vizsgálatok száma, ami a költségszint emelkedését eredményezi.

6.2.2. Bevételek

A jegyárak tekintetében legutóbb 2025. szeptember 15-től történt áremelés, ezért 2026-ra további emelést nem terveztünk. Ugyanakkor az előző évi árváltozás teljes hatása 2026-ban érvényesül majd a bevételekben.

Az úszóiskola és az egyesületi szolgáltatások esetében az éves díjak emelésre kerültek.

Az uszoda éves vendégforgalma alapvetően stabil, ugyanakkor 2025-ben a 2024. évhez képest enyhe csökkenés volt tapasztalható.

2025-ben az összes vendégforgalom 98 ezer fő volt (2024-ben 103 ezer fő), ebből:

- 36 ezer fő váltott belépőjegyet (2024-ben 37 ezer fő),
- 62 ezer fő érkezett iskolai, óvodai, UTE-s, illetve úszóiskolai foglalkozások keretében (2024-ben 66 ezer fő).

Az adatok alapján megállapítható, hogy a megváltott belépők száma 2,8%-kal, míg az oktatási célú látogatások száma mintegy 6%-kal csökkent, amelynek háttérében demográfiai okok is feltételezhetők.

6.2.3. Jövőbeli kilátások

A növekvő üzemeltetési költségek és a szigorodó jogszabályi előírások mellett az Újpesti Halassy Olivér Városi Uszoda 2026-ban is kiemelt szerepet tölt be a helyi közösség sport- és szabadidős életében. A fenntartható működés elsődleges feltétele a meglévő létesítmény üzembiztonságának megőrzése, a jogszabályi megfelelés biztosítása, valamint a vendégforgalom stabil szinten tartása.

A 2026. évi tervezés során a hangsúly a belső terek, gépészeti rendszerek és alapvető szolgáltatási feltételek fenntartásán, illetve a korábban elhalasztott, de mára halaszthatatlanná vált karbantartási feladatok elvégzésén van. Az energiahatékonyság javítása, az üzemeltetési költségek folyamatos nyomon követése és a bevételek–kiadások egyensúlyának megőrzése továbbra is alapvető cél.

A jelenlegi pénzügyi keretek nem teszik lehetővé nagyobb volumenű, kültéri fejlesztések megvalósítását, mivel ezek jelentős egyszeri beruházási igénnyel járnának. Ennek megfelelően 2026-ban ilyen irányú fejlesztés nem került betervezésre.

Hosszabb távon – megfelelő külső források, pályázati lehetőségek vagy beruházási döntések esetén – továbbra is megfontolandó az uszoda szolgáltatási körének bővítése, beleértve a kültéri medencék kialakításának lehetőségét. Újpest korábban stranddal is rendelkezett, amelynek hiánya a lakossági visszajelzések alapján ma is érzékelhető. A kültéri funkciók esetleges jövőbeni megvalósítása azonban

kizárólag külön forrásbiztosítás mellett, önálló döntés és előkészítés eredményeként képzelhető el.

6.3. 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.)

6.3.1. Tarzan™ Park: Karbantartási és fejlesztési tervek

A Tarzan™ Park területén a 2026. évben több, a biztonságos üzemeltetést, valamint a szolgáltatási színvonal fenntartását és fejlesztését célzó intézkedés végrehajtása válik szükségessé.

A parkban található 31 darab játék esetében esedékessé válik a kötelező minősítések megújítása, mivel az ezekhez kapcsolódó minősítő dokumentumok érvényessége lejár. A minősítési eljárásokat a park szezonnyitását megelőzően szükséges elvégezni annak érdekében, hogy az érintett játékok a nyitás időpontjában jogszerűen és biztonságosan használhatók legyenek.

A fejlesztések körében szerepel egy új, interaktív vizes játék telepítése is, amely várhatóan hozzájárul a park szolgáltatási színvonalának és vonzerejének további növeléséhez. A beruházás tervezett költsége 35.000.000 Ft, amely magában foglalja a játék gyártását, helyszíni telepítését, valamint a használatba vételhez szükséges valamennyi tanúsítvány és engedély beszerzését. Az új játékot egyidejűleg több gyermek használhatja, akik a víz fizikai tulajdonságait és működését játékos formában ismerhetik meg, összhangban a park alapvető célkitűzésével, miszerint a tanulás élményszerű, játékos környezetben valósuljon meg.

A park megnyitását megelőzően szükséges továbbá több, jelenleg elhasználdott játék nagyobb volumenű javítása, mivel azok jelenlegi állapotukban nem felelnek meg maradéktalanul a biztonságos használat követelményeinek. A javítások előkészítése folyamatban van, a tervezett javítási költség összesen 4 millió forint.

A vizes játékok környezetében jelenleg alkalmazott homokos eséscsillapító burkolatból jelentős mennyiségű homok kerül a vízkezelő és vízgépészeti rendszerekbe, ami rendszeres meghibásodásokat okoz, és szélsőséges esetben jelentős anyagi kárt is eredményezhet. Ennek megelőzése érdekében – előzetes tervezés és árajánlatok alapján – indokolt a meglévő homokburkolat minősített gumiburkolatra történő cseréje. A fejlesztés eredményeként a vízgépészeti rendszerek terhelése jelentősen csökken, egyúttal a hatályos kormányrendeleteknek való megfelelés is biztosítható. A burkolatcsere tervezett költsége megközelítőleg 5 millió forint.

A látogatói komfort további javítása érdekében indokolt az árnyékos területek arányának növelése is. Ennek keretében napvitorla telepítését tervezzük a „Homok Tenger” elnevezésű játéksziget közelében, amely lehetővé teszi, hogy a szülők és kísérők erős napsütés esetén is árnyékos környezetben felügyelhessék a gyermekeket. A napvitorla tervezett bekerülési költsége 2 millió forint.

A park játékeinak rendszeres karbantartása a 2026. évben is szerződött partner bevonásával történik, aki rendelkezik a feladat ellátásához szükséges szaktudással, eszközparkkal és humánerőforrással, biztosítva ezzel a játékok folyamatosan megfelelő műszaki állapotát, valamint az esetlegesen felmerülő hibák gyors elhárítását.

6.3.2. Balatonszepezdi üdülő

A balatonszepezdi üdülőben a 2026. évben több, az épület állagmegóvását és a biztonságos használatot szolgáló beavatkozás válik szükségessé. Az előző évben már felmerült a konyha melletti külső lépcső támfalának felújítása, valamint a lépcső melletti járdaszakasz vízelvezető rendszerének fejlesztése, amelyek együttes megvalósítása várhatóan 4,6 millió Ft költséget jelent.

Folytatódik továbbá a lakoszobák járófelületeinek felújítása, amelynek becsült költsége megközelítőleg 1,2 millió Ft. Emellett szükségessé vált a 72. számú főút felőli kerítés megerősítése is, amely a vagyonbiztonság és a biztonságos elhatárolás érdekében indokolt, ennek tervezett költsége 700.000 Ft.

6.3.3. Parádi üdülő

A parádi üdülőben a tervezett beavatkozások célja az épület biztonságos és komfortos használatának fenntartása. A terasz járófelületének burkolatcseréje indokolt, mivel a jelenlegi burkolat több ponton felfagyott, illetve elmozdult. A tervezett fejlesztés során csúszásmentes, magas kopásállóságú burkolat kerülne beépítésre, megfelelő rögzítési technológiával. A beruházás becsült költsége 3,1 millió forint.

A lakoszobák fürdőhelyiségeiben szükségessé vált a zuhanykabinok cseréje, valamint az ehhez kapcsolódó gépészeti átalakítások elvégzése, amelynek becsült költsége 1,1 millió forint. Emellett indokolt a villamos hálózat részleges felújítása is az üzembiztonság és a megfelelő műszaki állapot fenntartása érdekében, amely várhatóan 2,3 millió forint költséggel jár.

6.4. Intézmények őrzése, portaszolgálat

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. a vagyonvédelemmel kapcsolatos feladatait – így különösen a személy- és vagyonvédelmi, vagyonvédelmi rendszert tervező és szerelő, valamint a tömegrendezvények biztosításához kapcsolódó tevékenységeket – 2026-ban is az előző évekhez hasonlóan az általa alapított és kizárólagos tulajdonában álló Újpesti Vagyonőr Kft. útján látja el, a hatályos Közzolgáltatási Szerződés keretei között.

A Közzolgáltatási Szerződés alapján az UV Zrt. és az Újpesti Vagyonőr Kft. között 2025. január 1. napjától hatályos szolgáltatási szerződés részletesen rögzíti az ellátandó vagyonvédelmi feladatokat, amelyek a 2026. évben is változatlan tartalommal kerülnek biztosításra.

Az Újpesti Vagyonőr Kft. feladatai közé tartozik a gyermekek ellátását biztosító intézmények – így az Aranyhíd Gyermekek Átmeneti Otthona és a Gyermejköléti Központ – élőerős őrzése. Ezen intézmények esetében kiemelt figyelmet kell fordítani az

intézmények speciális jellegére, a gyermekek védelmét szolgáló jogszabályi és szakmai normák maradéktalan betartására, a gyermekekkel való megfelelő bánásmódra, valamint a nevelők munkájának támogatására. A korábbi évek tapasztalatai alapján e szolgálati helyeken kizárólag speciális beállítottságú, megfelelő képzéssel rendelkező vagyongörök képesek a feladatot esemény- és problémamentesen ellátni. Ugyanakkor e területen továbbra is jelentős a fluktuáció, ezért a személyzeti politika módosítására került sor: a vagyongörri állományba történő felvétel a jövőben az intézményvezetőkkel közösen, együttes döntés alapján történik.

Az egészségügyi létesítmények, különösen az SZTK előerős őrzése szintén speciális felkészültséget igényel, amely alapfokú elsősegélynyújtási ismereteket és a betegekkel való megfelelő kommunikációs készségeket foglal magában. E szolgálati helyen a fluktuáció mértéke az elmúlt időszakban csökkent, a vagyongörri állomány stabilizálódása tapasztalható.

A szociális iroda, a Polgármesteri Hivatal, a kormányhivatal, a gyámügyi helyiségek, valamint a Városrendnokság telephelyeinek előerős őrzése továbbra is kiemelt jelentőségű feladat. E szolgálati helyeken a vagyongörök speciális ügyfélkörrel kerülnek kapcsolatba, ezért a feladatellátás fokozott empátiát, terhelhetőséget és szakmai felkészültséget igényel. Az Újpesti Piac és Vásár csarnok területén diszpécser- és járőr szolgálat működik, míg a piacellenőri és garázmesteri feladatok nem vagyongörri munkakörben, külön szervezési rend szerint kerülnek ellátásra.

Az Újpesti Vagyonőr Kft. 2026-ban is működteti a távfelügyeleti rendszert, amely 24 órás diszpécser szolgálat és járőr szolgálat biztosításával kezeli a rádiófrekvenciás és telefonvonalon érkező riasztásokat. A kamerarendszerek telepítése és karbantartása a tárgyévben kizárólag az UV Zrt. megbízásából történik, tekintettel arra, hogy a Polgármesteri Hivatal a közterületi térfigyelő rendszerrel kapcsolatos megbízását visszavonta.

A rendezvénybiztosítói tevékenység finanszírozása a közszolgáltatási szerződés alapján 2026-ban is változatlan keretek között történik. Az Újpesti Vagyonőr Kft. végzi a rendezvények előerős biztosítását, a kapcsolódó biztonsági tervek elkészítését, a hatósági bejelentéseket, valamint a rendezvények biztosításának irányítását. A feladatellátás során együttműködik a hatóságokkal, a polgárőrséggel és a közterület-felügyelettel, valamint gondoskodik a kordonozási és területzárási feladatokról. Az alvállalkozói feladatokat a közbeszerzési eljárásban kiválasztott partner látja el, míg az irányítási és ellenőrzési feladatok a Vagyonőr Kft. szakembereinek hatáskörében maradnak.

Az Újpesti Vagyonőr Kft. az UV Zrt. részére igény szerint portaszolgálati feladatokat is ellát. Amennyiben az UV Zrt. saját állománya bármely okból nem tudja a feladatot biztosítani, a helyettesítést az Újpesti Vagyonőr Kft. kijelölt munkavállalója végzi. A vagyongörök szükség esetén azonnali intézkedést tesznek rendbontó, garázda magatartás esetén, illetve pénztári segítségkérés esetén.

A vagyonvédelmi feladatok kiterjednek az önkormányzati, illetve az UV Zrt. vagyonkezelésében álló ingatlanok ellenőrzésére is. A járőr szolgálat az üresen álló lakásokat és üzlethelyiségeket rendszeresen ellenőrzi, az észlelt problémákról dokumentációt készít, és haladéktalanul intézkedik, illetve értesíti az UV Zrt.-t minden olyan eseményről, amely azonnali beavatkozást igényel.

Az Újpesti Vagyonőr Kft. fegyveres és fegyver nélküli pénz- és értékszállítási feladatokat is ellát a Polgármesteri Hivatal, az UV Zrt., valamint egyéb megbízók részére, kizárólag a jogszabályokban meghatározott képesítéssel rendelkező, rendőrhatalóság által felhatalmazott vagyonőrök bevonásával.

A létesítmények, rendezvények őrzéséhez kapcsolódó kiadások a 2025. évben összesen 542 millió Ft-ot tettek ki, amely az UV Zrt. egyik legnagyobb költségvetését jelentette. A kiadások döntő részét a Vagyonőr Kft. állományában foglalkoztatott munkavállalók bér- és járulékköltségei adták, emellett a létszámhiány és fluktuáció miatt külső vállalkozó bevonásával biztosított helyettesítési órák is felmerültek, közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés keretében. A 2026-os tervezés során a Belügyminiszter minimális rezsióradíjat meghatározó rendeletével 7%-kal emelte 2025. évhez képest, amely ezáltal 3.942 Ft/fő/óra összegről 4.218 Ft/fő/óra összegre módosult.

Fejlesztési lehetőségek

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és az Újpesti Vagyonőr Kft. a 2026. évben a vagyonvédelmi feladatellátás területén a stabil és jogszerű működés fenntartását tekinti elsődleges céljának. A fejlesztési lehetőségek a jelenlegi pénzügyi és humánerőforráskeretek között elsősorban működésoptimalizálási irányban értelmezhetők.

Fejlesztési irányt jelenthet a vagyonőri állomány megtartását és szakmai felkészültségének erősítését célzó intézkedések további finomítása, különös tekintettel a speciális szolgálati helyekre. Emellett hosszabb távon lehetőség mutatkozik a szolgálatsszervezési és adminisztratív folyamatok racionalizálására, valamint az intézményekkel való együttműködés erősítésére, különösen az információáramlás és a problémakezelés területén.

A fejlesztési lehetőségek megvalósítása továbbra is a közszolgáltatási feladatok elsődlegességének és a rendelkezésre álló pénzügyi kereteknek a figyelembevételével történhet.

6.5. Takarítási feladatok ellátása

Az önkormányzati, illetve az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. vagyonkezelésében álló ingatlanok takarítási feladatainak ellátása 2026-ban is közbeszerzési eljárások eredményeként megkötött szerződések alapján történik. A szerződések biztosítják az érintett intézményekben a napi, időszakos és eseti takarítási feladatok ellátását, hozzájárulva az ingatlanok rendeltetésszerű, higiénikus és biztonságos működéséhez.

A 2026. évi tervezés során a Polgármesteri Hivatal takarítási feladataira 20.100 ezer Ft, míg a Kormányhivatal takarítására 18.000 ezer Ft került betervezésre. A Kormányhivatal takarításához kapcsolódó költségek a tervezés során a bevételi oldalon is megjelennek, tekintettel arra, hogy a feladatellátás ellenértéke megtérül.

A takarítási szolgáltatások biztosítása 2026-ban is a hatályos szerződések keretei között, a jogszabályi és közegészségügyi előírásoknak megfelelően történik, különös tekintettel az egészségügyi, ügyfélforgalmat bonyolító és hivatali létesítményekre.

6.6. Egyéb szolgáltató feladatok

6.6.1. *Közrendvédelmi szálló*

A Közrendvédelmi Szálló esetében a 2026. évben nem terveztünk értéknövelő beruházást. A tervezett 6.050 e Ft kiadás a létesítmény folyamatos, biztonságos és rendeltetésszerű működtetését, valamint az alapvető üzemeltetési feltételek fenntartását szolgálja. A működtetéshez kapcsolódóan 10.000 e Ft bevétel is tervezésre került, amely részben fedezi az üzemeltetési költségeket. Célunk a meglévő műszaki és komfortszint megőrzése, valamint a bentlakók számára megfelelő ellátási és lakhatási környezet biztosítása.

6.6.2. *Piaci parkoló*

A parkoló üzemeltetéséhez kapcsolódóan a 2026. évre 20.000 e Ft bevétel került betervezésre, amelyet az előző évek tényleges árbevételi adatai alapján prognosztizáltunk.

A piaci parkoló esetében a 2026. évben a parkolórendszert működtető informatikai hálózat részleges megújítása tervezett. A fejlesztés keretében sor kerül a vezérlőszámítógép cseréjére, valamint a vezérlőszoftver korszerűbb, több funkciót biztosító változatra történő cseréjére. A fejlesztés célja az üzembiztos működés fenntartása és a parkolási szolgáltatás megbízhatóságának növelése. A fejlesztés becsült költsége 2,5 millió Ft, amely a 2026. évi tervezett kiadások részét képezi.

6.6.3. *Üzemeltetett gépkocsi flotta*

A gépjárművek üzemeltetési költségeinek jelentős hányadát az üzemanyagárak képezik. A 2026-os év költségterv készítése során az üzemanyagárak tekintetében alapvetően mérsékelt emelkedéssel és bizonytalan piaci környezettel számoltunk. A jelenlegi nemzetközi és hazai előrejelzések alapján nem várható az elmúlt években tapasztalható tartós áremelkedés, ugyanakkor az árak ingadozása folyamatos lehet. Az erősödő forintárfolyam változása csökkentheti, míg a bizonytalan nemzetközi ellátás növeli, mivel a MOL az orosz URAL típusú kőolajat importálja, ezért ez elég nagy függőséget jelent hazánkban. A 2025-ben tervezett jövedékiadó emelést 2026-ra halasztotta Magyarország kormánya, ez is jelentkezhethet az üzemanyag árakban és ennek csökkentése sem várható.

A gépjárműflottában több autó életkora elérte a 4. évét, ami több szempontból is vizválasztó. A finanszírozási költségek nem emelkednek tovább és a bankközi kamatingadozás sem emeli a bérleti díjakat, viszont a gyártói garanciák lejárnak, ezért a fizetendő díjak összetétele átalakul. Míg bizonyos fix költségek esnek, addig az üzembiztonság fenntartására fordított összegek emelkedésnek indulnak. Kalkulálni szükséges a műszaki vizsgák és a kopó alkatrészek cseréjének túlmenően a meghibásodások várható költségeivel is.

Az útdíjak és a szolgáltatások tekintetében az inflációval megegyező mértékű emelkedéssel kalkuláltunk.

A gépjárművek száma 2026-ban várhatóan nem fog emelkedni, új gépjármű beszerzéssel nem tervezünk.

6.6.4. Újpesti Piac és Vásárcsarnok

Az egyéb szolgáltatói feladatok körében 2026-ban is meghatározó szerepet tölt be az Újpesti Piac és Vásárcsarnok működtetése. A tervezés során abból indultunk ki, hogy a bérleti struktúra érdemben nem változik, jelentősebb lemorzsolódás vagy kapacitásbővülés nem várható.

A 2026. évre a bevételeket az előző évi tényleges árbevétel alapján prognosztizáltuk, ennek megfelelően 736.240 e Ft bevétellel számoltunk. A bevételi szerkezetet továbbra is a bérleti és üzemeltetési díjak, valamint a kapcsolódó szolgáltatások adják.

A működéshez kapcsolódó kiadások tervezett összege 760.250 e Ft. A kiadási oldal a folyamatos üzemeltetéshez szükséges költségeket, a karbantartási és szolgáltatási feladatokat, valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó dologi ráfordításokat tartalmazza. A költségek meghatározásánál a meglévő szerződések, a 2025. évi tényadatok és a 2026. évben várható működési igények szolgáltak alapul.

A tervezett bevételek és kiadások egyensúlya biztosítja a létesítmény stabil, folyamatos működését, miközben a gazdálkodás továbbra is költségfegyelmezett keretek között marad.

6.6.5. A szennyvízhőmű üzemeltetése

2023 áprilisától az Újpesti Piac és Vásárcsarnok, valamint Rendezvénytér fűtését és hűtését biztosítja a szennyvízhőmű rendszer, továbbá az István út 14. (Önkormányzat) és az István út 15. (Önkormányzat, Kormányhivatal, Tankerületi Központ) épületek hő- és hűtésenergia-ellátását.

A 2026. évi terv szerint a teljes villamosenergia-felhasználás 2 650 000 kWh, amelyhez összesen 238 500 e Ft nettó áramdíj kapcsolódik. A tervezés során 90 Ft/kWh nettó egységárral számoltunk, és a számítások már tartalmazzák a tervezett saját – napelemmel termelt - villamosenergia-termelés hatását. A hűtés-fűtés villamosenergia-igénye ezen belül 700 000 kWh, amely 63 000 e Ft nettó költséget jelent, és a mérési adatok alapján megoszlik az Újpesti Piac és Vásárcsarnok, a Rendezvénytér, valamint az István út 14. és 15. szám alatti épületek között.

A szennyvízhő rendszer műszaki állapota mára nem tekinthető üzembiztosnak. A szükséges javítások időigényesek és jelentős költséggel járnak, a beavatkozások ideje alatt pedig a hűtési vagy fűtési szolgáltatást átmenetileg más módon szükséges biztosítani, ami további üzemeltetési kockázatot jelent. A villamosenergia-költségen

túli műszaki kiadások – különösen a karbantartás, javítás, biztosítás, valamint a víz- és csatornadíjak – továbbra is nehezen tervezhetők, és alultervezésük kockázata fennáll.

A működési kockázatok mérséklése és a nyári időszakban jelentkező magas hűtési energiaigény csökkentése érdekében 2026-ban napelemes fejlesztés valósul meg. A beruházás célja a hűtési célú villamosenergia-felhasználás részbeni kiváltása saját termelésű árammal; a tervezett nyári áramfogyasztás számításai már figyelembe veszik a létesítendő napelemes rendszer várható termelését.

6.6.6. Vécsey Kúria

A Vécsey Kúria épületét 2025. év végén vette át társaságunk üzemeltetésre. Folyamatban van az épület új funkciójának megtalálása. Az azonban megállapítható, hogy bármilyen funkcióban is kívánjuk az ingatlan üzemeltetni, az épület teljeskörű felújítására legalább 200 millió forint összegű külön forrást kell biztosítani, különös tekintettel arra, hogy az épület országos műemlékvédelem alatt áll. Az épület jelenleg üres, a felújítás során pedig figyelemmel kell lenni arra, hogy milyen új funkcióval kerül majd sor az épületet használatára. Az épületében jelenleg két darab elavult, alacsony hatásfokkal működő gázkazán üzemel, amelyek gazdaságos és üzembiztos működése már nem biztosítható. A fűtési rendszer korszerűtlensége, valamint az üzemeltetés során egyre gyakrabban jelentkező műszaki problémák indokolják a teljes rendszer felújítását. A tervezett beruházás keretében modern, kaszkád vezérléssel ellátott, önszabályozó kondenzációs gázkészülékek telepítése, valamint a meglévő rendszer átalakítása valósulna meg, amely hosszú távon energiahatékonyabb és megbízhatóbb üzemeltetést biztosít. A fejlesztés különösen indokolt, mivel a jelenleg üzemelő FÉG C40 típusú gázkészülékekhez gyári cserealkatrészek már nem érhetők el, kizárólag utángyártott elemek állnak rendelkezésre, ami az üzembiztonságot jelentősen csökkenti. A beruházás tervezett költsége 10 millió forint.

A kúria tetőszerkezete és héjazata több ponton beázást mutat, amely elsősorban a korcolásoknál alkalmazott tömítőanyagok elöregedésére és hiányára vezethető vissza. Az ultraibolya sugárzás és a fokozott hőterhelés okozta károsodásokat eddig csak ideiglenes javításokkal lehetett kezelni. Tartós megoldás érdekében indokolt a teljes tetőhéjazat átfogó műszaki felmérése és a szükséges szakszerű javítások elvégzése.

6.6.7. Központi irodaház épülete

Az Újpesti Vagyongkezelő Zrt. központi épületében a 2026. évre tervezett felújítási és beruházási feladatok közül kiemelt jelentőségű a felvonó nagykarbantartása. Az előzetes árajánlatok alapján a beavatkozás 4 millió forint összegben került betervezésre. A fejlesztést indokolja, hogy a lift vezérlőrendszere elavult, meghibásodás esetén a szükséges cserealkatrészek beszerzése több esetben bizonytalan, illetve egyes elemek már nem elérhetők, ami a biztonságos üzemeltetést veszélyezteti.

A központi épület udvari vízelvezető rendszerének felújítása szintén szerepel a 2026. évi tervek között, 1 millió forint összegben. A beavatkozás célja a csapadékvíz

elvezetésének javítása, mivel több alkalommal is tapasztalható volt, hogy a meglévő rendszer kapacitása nem elegendő, ami az ingatlan állagát veszélyeztető vízterhelést okozott.

A tervezett beruházások közé tartozik továbbá az ingatlanon található három darab előtető teljes körű felújítása, egységes és korszerű műszaki megoldások alkalmazásával. A jelenlegi előtetők több mint 20 évesek, héjazatuk több helyen sérült, ezért funkciójukat már nem képesek megfelelően ellátni. A felújítás becsült költsége 2 millió forint, célja az előtetők rendeltetésszerű működésének helyreállítása és az épület megjelenésének javítása.

7. Marketing tevékenység

Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. 2026. évi marketing- és PR-tevékenysége a korábbi években kialakított, bevált irányok mentén kerül megvalósításra. A cél a társaság és szolgáltatásai ismertségének fenntartása és erősítése, valamint a rendelkezésre álló kommunikációs csatornák költséghatékony működtetése.

A 2026. évre a marketing- és PR-tevékenységekre összesen 30 millió forint került betervezésre. A forrás felhasználása elsősorban saját és partneri online felületeken történő megjelenésekre, tartalomfejlesztésre, valamint célzott helyi és térségi kommunikációra irányul.

Kiemelt feladat a társaság webes felületeinek frissítése, keresőoptimalizált tartalmak fejlesztése és a videós tartalmak tudatosabb alkalmazása. A kommunikáció során továbbra is egységes arculati megjelenésre törekszünk, erősítve az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. és leányvállalatainak ismertségét.

A közös képviseleti szolgáltatás megismertetése 2026-ban nagyobb hangsúlyt kap, több kommunikációs csatorna bevonásával. A TarzanTM Park, esetében a kommunikáció továbbra is elsősorban a kisgyermekes családokat, oktatási intézményeket és gazdasági társaságokat célozza. Az ajándékutalványok népszerűsítése kiemelt szerepet kap, mivel ezek a park zárva tartása idején is bevételt biztosítanak, egyúttal erősítik a márka ismertségét.

Az Újpesti Piac, a Halassy Olivér Városi Uszoda és az Újpesti Vagyonőr kommunikációja elsősorban helyi fókuszú marad. A marketingtevékenység online és offline eszközök kombinációjával valósul meg, elsősorban saját felületek, az Újpesti sajtó, valamint kedvezményes vagy díjmentes partneri megjelenések igénybevételével.

A marketing- és PR-tevékenység célja 2026-ban is a látogatószámok és igénybevétel szinten tartása, illetve lehetőség szerinti növelése, a költségkeret felelős és átlátható felhasználása mellett.

8. Szervezeti ismertető, célok, feladatok

8.1. Szervezeti költségek

A 2026. évi tervben a szervezeti működéshez kapcsolódó kiadások növekedésével számolunk, amelyet elsősorban a szolgáltatás jellegű költségek további erősödése, valamint az informatikai rendszerek fenntartásához és fejlesztéséhez szükséges ráfordítások indokolnak. A szervezeti költségek jelentős részét továbbra is a bérköltségek és azok járulékai teszik ki.

A székházzal kapcsolatos fejlesztésekről az előzőekben beszámoltunk. A szervezeti működés biztonságát és hatékonyságát informatikai fejlesztések is támogatják.

A 2026. évben az informatikai területre összesen 76,7 millió forint kiadással számolunk, amely növekedést mutat az előző évi tervhez képest. A növekedés fő oka a szoftverfejlesztésekre elkülönített magasabb tartalékkeret, amely a működésbiztonság fenntartását szolgálja, de felhasználása nem minden esetben válik szükségessé.

Az informatikai területen kiemelt feladat a szerverpark korszerűsítése: a Windows Server 2016 rendszerek 2025-ös verzióra történő frissítése, valamint az ehhez szükséges licencek beszerzése. Az asztali számítógéppark megújítása 2025-ben lezárult, 2026-ban 5–7 darab hordozható számítógép cseréjével számolunk.

A tervezett informatikai kiadások döntő része szolgáltatás jellegű ráfordítás, amelyek aránya a teljes informatikai költségen belül már meghaladja a 80%-ot. A szoftverkövetési díjak esetében inflációkövető emelkedéssel számolunk, míg szoftverfejlesztésre – a korábbi évek tapasztalatai alapján – magasabb keret kerül elkülönítésre, elsősorban a működési és biztonsági kockázatok kezelésére.

Jelentős, de nem növekvő tételt jelentenek az önkormányzatnál használt nyomtatók, borítékoló- és bérmentesítő gépek bérleti díjai, amelyek éves szinten 9,2 millió forintot tesznek ki. Az informatikai kellékanyagoknál inflációt meghaladó áremelkedéssel számolunk, elsősorban a háttértárak és memóriák piacán tapasztalható drágulás miatt.

A Gispán térinformatikai rendszer üzemeltetésének átadása az önkormányzat részére 2025-ben nem valósult meg, ezért 2026-ban a szoftverkövetési díjat teljes évre tervezzük, továbbá a rendszer elavult szoftverkörnyezete miatt 2 millió forint összegű frissítési keretet határoztunk meg.

A 2026-os év fő célja az informatikai rendszerek folyamatos és biztonságos működésének biztosítása, az informatika rendelkezésre állásának javítása, valamint az alábbi kiemelt intézkedések megvalósítása:

- a tűzfal eszköz cseréje,
- a szerverhelyiség hálózati eszközeinek újrakábelezése,
- a mentési rendszer korszerűsítése PBS (Proxmox Backup Server) használatával, külső telephelyen elhelyezett mentési eszköz bevonásával.

8.2. A társaság 2026. évi jogi céljai és feladatai

A társaság 2026. évben is kiemelt feladatának tekinti a jogszerű működés biztosítását, valamint a bevételek védelmét és növelését szolgáló jogi eszközök következetes alkalmazását, különösen a bérleti díjhátralékokból eredő követelések kezelése és behajtása terén.

Hosszú távú cél, hogy a társaság a jogszabályokban és belső előírásokban rögzített keretek között minden rendelkezésre álló jogi eszközt igénybe vegyen a bérleti fizetési fegyelem fenntartása érdekében, továbbá gyors és hatékony jogi támogatással segítse a társaság jogszerű és célorientált működését, figyelemmel a folyamatosan változó jogszabályi környezetre.

Középtávú feladat a fennálló hátralékos ügyek felülvizsgálata, valamint – a jogszabályi lehetőségek keretei között – a behajthatatlan követelések leírására vonatkozó javaslatok előkészítése, a pénzügyi veszteségek és az adminisztratív terhek csökkentése érdekében. Ezzel párhuzamosan a társaság hatályos szabályzatainak rendszeres felülvizsgálata, szükség szerinti módosítása, valamint új szabályozások előkészítése is feladat, a szervezeti integritás fenntartása és fejlesztése céljából.

Rövid távon a társaság jogi feladatai közé tartozik a lakáskiürítési eljárások gyors és hatékony kezelése, a vitás ügyek lehetőség szerinti költséghatékony, peren kívüli egyezséggel történő lezárása a céltartalék-képzés minimalizálása érdekében, továbbá a partnerekkel kötött szerződések jogszerűségének folyamatos vizsgálata, a meglévő szerződésminták felülvizsgálata és új szerződésminták kidolgozása a társasági érdekek hatékony érvényesítése érdekében. Amennyiben 2026-ban bevezetésre kerül az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszer (E-ING) front office része, annak gyakorlati alkalmazására való felkészülés szintén feladatot jelent.

8.3. A jogi feladatokhoz kapcsolódó 2026. évi kiadások és bevételek

A jogi eljárásokhoz kapcsolódó kiadások – különösen az eljárási díjak, illetékek, végrehajtási és perköltségek, valamint a DHK Zrt.-től kezesként átvállalt távhőszolgáltatási díjak – 2026. évben

- lakások esetében 8 millió forint,
- nem lakáscélú ingatlanok esetében 6 millió forint összegben kerültek betervezésre.

A tervezett kiadások meghatározása a 2025. évi tényadatok figyelembevételével történt, számolva a követelésbehajtási eljárások számának és a behajtani kívánt követelések összegének várható alakulásával.

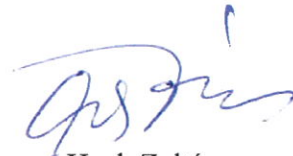
A jogi eljárásokhoz kapcsolódó bevételek – ideértve az eljárási díjak, illetékek, végrehajtási költségek, perköltségek, valamint a DHK Zrt.-től kezesként átvállalt távhőszolgáltatási díjak behajtásából származó összegeket – 2026. évben

- lakások esetében 11 millió forint,
- nem lakáscélú ingatlanok esetében 8 millió forint összegben kerültek megtervezésre.

A bevételi előirányzatok szintén a 2025. évi várható adatok alapján készültek.

A 2026. évi üzleti és közszolgáltatási terv készítése során a társaság figyelemmel volt a várható gazdasági környezetre, valamint arra, hogy a közszolgáltatások finanszírozása továbbra is felelős és fenntartható módon történjen. Az előrejelzések mérsékelt, vagy stagnáló gazdasági növekedést, ugyanakkor tartósan magas működési költség szintet vetítenek előre, különösen az energiaárak, a szolgáltatási díjak és a bérköltségek területén. E körülmények indokolták a bevételi előirányzatok konzervatív meghatározását, a kiadások szigorú tervezését, valamint a belső források lehetőség szerinti felhasználását az önkormányzati kompenzációs igény mérséklése érdekében.

Budapest, 2026. február 18.



Hock Zoltán
vezérigazgató

Mellékletek: táblázatok

UV ZRT. KÖZSSZOLGÁLTATÁSI TERV 2026 - 2025. várható

	Lakás			Nemlakás			Üzemeltetés			Összesen		
	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
	(nettó ezer Ft)											
Bevételek	1 530 154	1 721 123	1 769 452	1 060 588	900 141	1 129 738	2 769 719	2 686 901	2 874 117	5 360 461	5 308 165	5 773 307
Árbevétel	1 552 300	1 743 269	2 004 600	1 726 000	1 565 553	1 689 000	1 287 771	1 204 953	1 234 706	4 566 071	4 513 775	4 928 306
Kompenzáció mértéke	-22 146	-22 146	-235 148	-665 412	-665 412	-559 262	1 481 948	1 481 948	1 639 410	794 390	794 390	845 000
Kiadások	1 530 154	1 488 306	1 769 452	1 060 588	1 069 549	1 129 738	2 769 719	2 757 705	2 874 117	5 360 461	5 315 560	5 773 307
Kezelési feladatok	688 113	644 372	694 501	350 482	358 923	396 473				1 038 595	1 003 295	1 090 974
Műszaki feladatok	190 000	168 950	330 000	55 000	61 175	55 000				245 000	230 125	385 000
Jogi feladatok	7 000	3 850	6 000	3 000	3 505	4 000				10 000	7 355	10 000
Üzemeltetési feladatok				0			2 362 907	2 373 059	2 492 273	2 362 907	2 373 059	2 492 273
Egyéb költségek és ráfordítások	154 663	114 647	119 012	106 856	146 189	151 928				261 519	260 836	270 940
Szervezeti költségek	490 378	556 487	619 939	545 250	499 757	522 337	406 812	384 646	381 843	1 442 440	1 440 890	1 524 120
Egyenleg	0	232 817	0	0	-169 408	0	0	-70 804	0	0	-7 395	0

	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Tartalék nélküli kompenzáció:	763 600	794 390	845 000
ebből működési célú:	640 485	737 980	586 770
ebből felhalmozási célú:	123 116	56 410	258 230
Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:	63 633	66 199	70 417
Kompenzációs tartalékkeret:	0	0	0
ebből működési célú:	0	0	0
ebből felhalmozási célú:	0	0	0
Kompenzációk összesen:	763 600	794 390	845 000
ebből működési célú:	640 485	737 980	586 770
ebből felhalmozási célú:	123 116	56 410	258 230

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

	Bevétel				Kiadás		
	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026		Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Lakbér	899 800	1 026 627	1 250 800	Kezelési feladatok	688 113	644 372	694 501
szociális alapú	22 800	18 221	22 800	közös ktg.	584 947	553 627	600 000
költségalapú	450 000	571 388	748 000	bérlőnek továbbszámlázott költségek	79 768	65 341	69 501
piaci alapú	427 000	437 018	480 000	Üres lakások fenntartási költsége	23 398	25 404	25 000
Különszolgáltatási díj	362 500	382 917	403 000	Műszaki feladatok	190 000	168 950	330 000
szociális alapú	28 000	23 381	28 000	karbantartás	90 000	117 197	110 000
költségalapú	265 000	286 378	300 000	felújítás	100 000	51 753	220 000
piaci alapú	69 500	73 158	75 000	bontás	0	0	0
Egyéb díjak (víz-csatornadij, távhő, gáz)	117 500	128 622	129 300	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10 000	10 000	10 000
szociális alapú	8 700	7 335	7 400				
költségalapú	92 300	102 812	103 400				
piaci alapú	16 500	18 475	18 500				
Ingatlanértékesítés	150 000	186 986	200 000		Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Egyéb bevételek	22 500	18 117	21 500	Egyéb kiadások	144 163	101 497	108 012
Díjak illetékek	7 000	7 047	7 000	eljárási díjak illetékek	7 000	3 850	6 000
DHK, Fótáv	5 000	3 284	4 000	DHK, Fótáv	2 000	1 222	2 000
Ingatlanértékesítés Kamat	5 000	2 500	5 000	Vagyonkataszter	866	0	0
Ingatlanértékesítés tőke	5 500	5 286	5 500	Egyéb ráfordítások, adók	114 497	71 048	74 612
				lakás ÁFA (le nem vonható áfa)	17 000	20 281	20 300
				lízingelt lakás kamat	1 500	2 202	2 200
				lízingelt lakások árfolyam vesztesége	1 300	2 894	2 900
				Ingatlanok értékcsökkenése	7 500	7 000	7 000
ÖSSZESEN	1 552 300	1 743 269	2 004 600	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	1 039 776	931 819	1 149 513
				Szervezet arányos közvetett költsége	490 378	556 487	619 939

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

(nettó ezer Ft)

Bevétel			Kiadás				
	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026		Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Önkormányzati tulajdonú helyiségek	820 000	867 770	916 350	Kezelési feladatok	350 482	358 923	396 473
bérleti díj	688 000	723 012	766 700	Közös költség	217 574	211 388	235 000
közös költség	82 000	86 204	90 000	bérlőnek továbbszámított költségek	78 054	70 659	77 725
egyéb bevétel	50 000	58 554	59 650	üres helyiségek fenntartási költsége	27 188	44 316	48 748
				diszponibilis helyiségek elszámolása	27 666	32 560	35 000
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	900 000	685 746	764 650	Műszaki feladatok	55 000	61 175	55 000
bérleti díj	563 000	543 106	585 000	karbantartás	45 000	56 518	45 000
közös költség	77 000	71 883	84 000	felújítás	10 000	4 657	10 000
egyéb	60 000	70 757	70 650	bontás	0	0	0
Ingatlan értékesítés	200 000	0	25 000	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	10 000	10 000	10 000
Egyéb bevételek	6 000	12 037	8 000	Egyéb Kiadások	95 856	135 294	141 528
Díjak illetékek	3 000	4 451	4 000	eljárási díjak, illetékek	3 000	3 505	4 000
DHK, Főtáv	3 000	7 586	4 000	Főtáv , kiadás	1 000	2 098	2 000
				Egyéb ráfordítások, adók	88 686	125 363	131 228
				Lízingelt nem lakás ÁFA	670	999	1 000
				lízingelt nem lakás kamat	1 400	1 393	1 400
				lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	1 100	1 936	1 900
				Ingatlanok értékcsökkenése	4000	4 400	4 400
Bevételek összesen	1 726 000	1 565 553	1 689 000	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	515 338	569 792	607 401
				Szervezet arányos közvetett költsége	545 250	499 757	522 337

Ingyen- és épületüzemeltetés

(nettó ezer Ft)

Tárgy	Bevétel			Kiadás		
	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Egészségügyi intézmények	83 700	75 918	80 000	230 397	231 062	297 900
Szakorvosi rendelőintézet	41 000	43 449	45 000	137 700	143 595	163 680
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	42 700	32 469	35 000	92 697	87 467	134 220
Egészségügyi intézmények felújítása					0	0
Sportlétesítmények	96 500	107 763	103 800	103 580	100 974	129 970
Halassy Olivér Sportcentrum		3 300	0		3 300	0
Halassy Olivér Városi Uszoda	96 500	104 463	103 800	103 580	97 148	101 740
Szilas Aktív Park		0			526	0
Sportlétesítmények felújítása		0		0	0	28 230
Rekreációs létesítmények	148 800	130 444	147 000	93 066	137 789	116 965
Velencei Ifjúsági Tábor, Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	23 800	9 542	23 800		303	5 840
Balatonszepezdi üdülő	0	2 414	2 500	9 920	7 605	11 230
Parádfürdői üdülő	0	680	700	7 996	4 351	9 910
Tarzan park	125 000	117 808	120 000	75 150	125 530	89 985
Rekreációs létesítmények felújítása	0				0	0
Intézmények őrzése, takarítása és portaszolgálata	32 000	36 050	43 000	584 286	579 962	628 311
Polgármesteri Hivatal takarítás	0	0	0	26 200	21 876	20 100
Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal őrzése, portaszolgálata	14 000	19 750	25 000	74 651	74 651	94 561
Kormányhivatal takarítása	18 000	16 300	18 000	16 300	16 300	18 000
Létesítmények (Aranyhíd, Gyermekjóléti, Szociális osztály, SZTK, UV porta, VG, UPV, GYÁM1, GYÁM2, rendezvények) őrzése, portaszolgálata		0	0	455 690	455 690	493 083
Térfigyelő rendszer működtetése, Riasztó karbantartás, TBR				11 445	11 445	2 567
Egyéb szolgáltató feladatok	926 771	854 778	860 906	1 065 366	1 096 952	1 074 410
Közrendvédelmi Szálló	8 000	10 266	10 000	7 955	7 329	6 050
Piaci parkoló	16 000	20 869	20 000	2 470	4 632	4 960
Üzemeltetett gépkocsi flotta	109 714	82 080	83 416	198 727	218 513	186 736
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont adósságszolgálat kamata		0	0	0	0	0
Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont épület üzemeltetés	780 557	729 063	736 240	760 874	770 979	760 250
Szennyvízhő mű	12 500	12 500	11 250	95 340	95 499	85 000
Vécsey kúria	0	0	0	0	0	31 414
Egyéb szolgáltató feladatokhoz kapcsolódó felújítás						
Marketing költség	0			30 000	27 000	30 000
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei				256 213	199 320	214 717
Ingyen- és Épületüzemeltetés összesen	1 287 771	1 204 953	1 234 706	2 362 907	2 373 059	2 492 273
Szervezet arányos közvetett költsége				406 812	384 646	381 843
Kompensáció mértéke		1 552 752	1 639 410			

Szervezeti költségek

(nettó ezer Ft)

Megnevezés	Terv 2025	Várható 2025	Terv 2026
Anyagköltség	39 408	19 078	30 031
Irodaszer	5 238	3 959	4 354
Üzemanyag	5 200	5 172	5 800
Máshova nem sorolt	28 970	9 947	19 877
Igénybe vett szolgáltatások	173 168	153 175	172 727
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	21 484	20 652	21 338
Szakértői és ügyvédi díjak	19 806	25 180	24 913
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	131 878	107 343	126 476
Egyéb szolgáltatások	35 487	32 044	33 921
Bankköltség	27 792	20 632	22 000
Biztosítás	6 405	5 643	6 500
Egyéb máshova nem sorolt	1 290	5 769	5 421
Béreköltség	1 155 151	1 142 336	1 182 604
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	217 024	171 743	181 031
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	925 207	961 677	995 293
Megbízások, időszakos munkatársak	12 920	8 916	6 280
Személyi jellegű ráfordítások	82 710	81 296	86 370
Igazgatóság, felügyelő bizottság	37 339	37 339	41 448
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	8 984	7 127	8 984
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	36 387	36 830	35 938
Egyéb személyi juttatások	0		
Bérfeladások	160 922	142 371	164 967
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	29 037	19 701	23 534
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	125 987	119 166	135 593
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	1 168	749	1 168
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	4 730	2 755	4 672
Értékcsökkenés	45 000	45 000	45 000
Egyéb ráfordítások	50 800	57 937	58 230
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	50 800	57 937	58 230
Máshova nem sorolt			
Összesen	1 742 646	1 673 237	1 773 850
Közszolgáltatási feladathoz nem tartozó szervezeti költségrész	43 994	33 027	35 013
Közszolgáltatás szervezeti költsége	1 698 652	1 640 210	1 738 837

Ebből feladathoz közvetlenül köthető
Feladathoz közvetlenül nem köthető

256213	199 320	214 717
1442439	1 440 890	1 524 120

