



BESZÁMOLÓ

**az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2025. évi közszolgáltatási és üzleti tervének teljesüléséről**

Budapest, 2026. május 6.

Tartalomjegyzék

1. Bevezető	3
2. Lakásállomány és nem lakás célú ingatlan állomány hasznosítása	3
2.1. Lakás ingatlanok hasznosítása.....	3
2.2. Nem lakás célú ingatlanok hasznosítása	5
3. Társasházkezelés és társasházi képviseleti tevékenység.....	6
3.1. Saját tulajdonú (önkormányzati vagy UV Zrt. tulajdonában álló) társasházak bemutatása	7
3.2. Társasházkezelés vegyes tulajdonú társasházakban (kezelt házak)	10
3.3. Tulajdonosi érdekek képviselete a vegyes tulajdonú társasházakban	12
3.4. Építmény- és telekadó.....	13
4. Műszaki feladatok.....	13
4.1. Elektromos hálózatok, rendszerek:.....	14
4.2. Statikai szakvélemények bekérése:	15
4.3. Energetikai tanúsítványok készítése:.....	16
4.4. Vízőrák cseréje:.....	16
4.5. Elvégzett épületgépészeti feladatok 2025. évben:.....	17
4.6. Lomtalanítás:.....	18
4.7. Zöldfelületfenntartás és síkosságmentesítés:	18
4.8. Felújítási feladatok:	19
5. Jogi feladatok.....	19
5.1. Általános tájékoztató:	19
5.2. A Jogi Osztály alapvető tevékenységével kapcsolatos intézkedések	22
5.3. Követelések behajtásával kapcsolatos intézkedések ismertetése	22
6. Ingatlan- és épületüzemeltetés.....	24
6.1. Egészségügyi intézmények	24
6.1.1. Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet.....	24
6.1.2. Orvosi rendelők	25
6.2. Sportlétesítmények	26
6.2.1. Halassy Olivér Városi Uszoda.....	27
6.3. Rekreációs létesítmények.....	28
6.3.1. Tarzan™ Park.....	28
6.3.2. Ifjúsági táborok – Velence és Katalinpuszta	30
6.3.3. Üdülők – Balatonszepezd és Parád.....	30
6.3.4. Intézményőrzés és vagyonvédelmi tevékenység	31
6.4. Egyéb szolgáltató feladatok	33

6.4.1.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése.....	33
6.4.2.	Szennyvízhőmű üzemeltetése.....	35
6.5.	Marketin tevékenység és PR.....	35
7.	Szervezeti költségek.....	37
7.1.	Béreköltségek alakulása.....	37
7.2.	Informatikai fejlesztések.....	38
8.	Egyebek.....	39
8.1.	Belső ellenőrzéssel kapcsolatos információk.....	39
8.2.	Ügyfélkapcsolatok.....	39
8.2.1.	Ügyfélszolgálat általános bemutatása.....	39
8.2.2.	Éves teljesítményadatok.....	39
8.3.	Közbeszerzési eljárások.....	42

1. Bevezető

A magyar gazdaság 2025-ben mérsékelt növekedési pályán mozgott, azonban a gazdasági környezet továbbra is kihívásokkal volt terhelt. A gazdasági teljesítményt alapvetően a visszafogott beruházási aktivitás, valamint a fogyasztás lassú élénkülése határozta meg. Az infláció az előző évekhez képest mérséklődött, ugyanakkor továbbra is érdemi hatást gyakorolt a háztartások kiadásaira és a gazdasági szereplők működési költségeire.

A budapesti ingatlanpiacon 2025-ben is folytatódott az árak emelkedése, különösen a lakóingatlanok esetében, miközben a tranzakciószámok alakulását a finanszírozási feltételek és a keresleti oldal óvatossága befolyásolta. A nem lakáscélú ingatlanok piacán – különösen a kiskereskedelmi szegmensben – a korábbi időszak stabilizációs folyamatai fennmaradtak, ugyanakkor a bérlői kereslet és a kihasználtság alakulása továbbra is érzékenyen reagált a gazdasági környezet változásaira.

A fentiekben vázolt gazdasági és piaci környezetben társaságunk 2025-ben is a közszolgáltatási feladatok biztonságos, folyamatos és költséghatékony ellátására törekedett. A működés során kiemelt figyelmet fordítottunk a rendelkezésre álló erőforrások hatékony felhasználására, az üzemeltetési költségek kontroll alatt tartására, valamint az ingatlanállomány műszaki állapotának megőrzésére és fejlesztésére.

A tárgyévi beszámoló részletesen bemutatja a közszolgáltatási szerződés keretében ellátott feladatokat, a gazdálkodás főbb mutatóit, valamint az egyes ágazatok működésének alakulását.

2. Lakásállomány és nem lakás célú ingatlan állomány hasznosítása

2.1. Lakás ingatlanok hasznosítása

2025-ben a budapesti ingatlanpiac egészét tekintve a korábbi évek gyors növekedése után mérséklődő ütemű, kiegyensúlyozottabb működés volt megfigyelhető, különösen a bérlakáspiacon. A KSH és az ingatlan.com közös lakbérindexe alapján a fővárosban a bérleti díjak éves növekedése 5,6–6,7% között alakult, ami a korábbi évekhez képest lassulást jelent, és arra utal, hogy a bérleti díjak szintje már elérte azt a tartományt, ahol további jelentős emelkedés korlátozottan érvényesíthető.¹ Ezzel párhuzamosan a lakásárak jelentősen emelkedtek, a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint Budapesten 2025-ben a lakásárak éves növekedése meghaladta a 20%-ot². A két folyamat együttes hatásaként a lakásvásárlás lehetősége sok háztartás számára korlátozottabbá vált, ami hozzájárult ahhoz, hogy a lakhatási kereslet egy része tartósan a bérleti piacon maradt.

Az UV Zrt. által kezelt piaci bérlakásállomány esetében ezek a folyamatok közvetlenül érvényesültek. A portfólió döntően használt, lakótelepi, illetve régebbi építésű ingatlanokból áll, amelyek árszintje elmarad az újépítésű vagy prémium kategóriájú lakásokétól. A kerületben a rövid távú lakáskiadás (rbnb) nem jellemző, így a bérlakáspiaci kínálatot nem torzítják ilyen típusú hasznosítások, ami stabilabb, hosszú távú bérleti struktúrát eredményez. A lakásállomány elhelyezkedése – különösen a metróvégállomás közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok – továbbra is biztosítja a bérlői kereslet fennmaradását. A fővárosban megvalósuló újépítésű, magasabb árszintű fejlesztések hatása az UV Zrt. portfóliójára közvetett, mivel ezek jellemzően eltérő piaci szegmensben helyezkednek el, továbbá a kerületben nem is voltak nagyobb ingatlan építések, mint

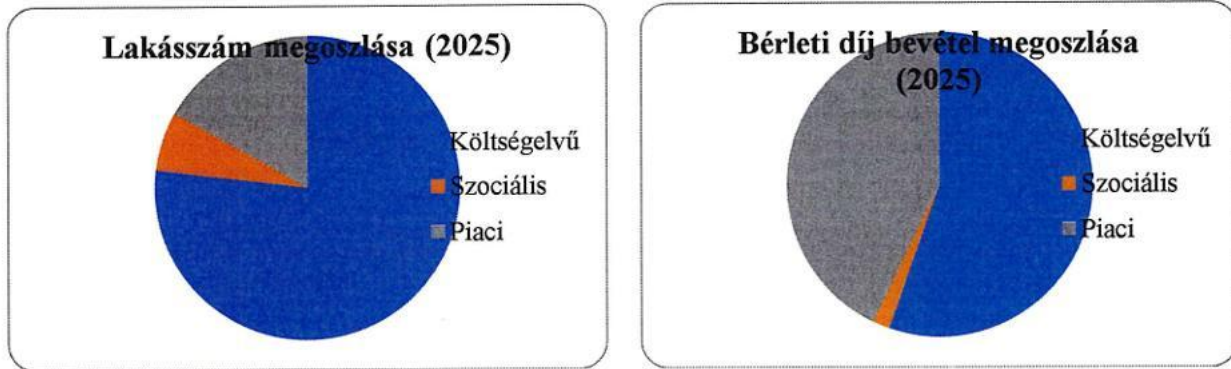
¹ Forrás: [KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2025. december – KSH Kisérleti statisztika](#)

² Forrás: [laka-spiaci-jelente-s-2025-november-hun.pdf](#)

amilyen pl. a XIII. kerületben a Marina Part projekt, amelynek során magánbefektetők több ezer lakás ingatlant építenek.

A piaci lakáságazatban 8–10%-os bérleti díjemelést terveztünk, amelyet az infláció és az üzemeltetési költségek növekedése indokolt. A tényleges bevételek alapján a tervezett szint teljesült, ami azt mutatja, hogy a bérleti piac lassulása mellett is volt lehetőség a bevételek növelésére, valamint 2024-hez képest 13,4%-kal teljesült túl a piaci lakások lakbér bevétele.

2025-ben az UV Zrt. lakásállományának bérbeadása az alábbiak szerint alakult:



Az adatok alapján megállapítható, hogy míg a költségelvű lakások adják a darabszám szerinti többséget, addig bevételi szempontból a piaci lakásállomány súlya kiemelkedő, és meghatározó szerepet tölt be a gazdálkodás pénzügyi egyensúlyának fenntartásában.

A lakásállománnyal kapcsolatos bevételek 2025-ben összességében kedvezően alakultak. A tervezett 1 552 300 ezer Ft-tal szemben 1 836 948 ezer Ft bevétel realizálódott, ami 118,34%-os teljesítést jelent. A lakbérbevételek túlteljesítése mögött meghatározó szerepet játszott, hogy a 2025. évi tervezés időpontjában még nem volt ismert az önkormányzati rendelet módosítása, amely a költségelvű lakbérek mértékének rendezését eredményezte, és már a tárgyévben érdemben hatott a bevételekre. Ennek következtében a költségelvű lakásokból származó bevételek 126,93%-on, míg a piaci lakások bevételei 103,45%-on teljesültek. A szociális lakbérek esetében a bevételek elmaradtak a tervezettől, ami a szabályozott, alacsony bérleti díjakból következik.

A különszolgáltatási díjak bevétele 106,32%-on teljesült, míg az egyéb díjak – beleértve a közüzemi és egyéb továbbhárított költségeket – 104,63%-os teljesítést mutattak, ami stabil működést jelez ezen a területen. Kiemelendő az ingatlanértékesítésből származó bevétel, amely a tervezett értéket jelentősen meghaladta (186,70%), ami az év során megvalósult lakásértékesítések volumenével magyarázható.

A 2025-ben történt lakás ingatlan értékesítések összesítése az alábbi táblázatban került kimutatásra:

Ingotlan címe	Hrsz	m2	Megn.	Komfort-fokozata	Vételár (Ft)	Értékbecslési ára (Ft)	Kedv.	Levont kedvezmény összege	Infó
Ódry Árpád u. 17. fszt. 2.	72825/0/A/2	31	lakás	komfort nélküli	18 005 000	27 700 000	35%	9 695 000	bentlakó bérlő a vevő
Árpád út 7-11. 4. em. 2.	70457/2/A/19	50	lakás	összkomfort	30 940 000	47 600 000	35%	16 660 000	bentlakó bérlő a vevő
Csokonai u. 10. fszt. 1.	70115/A/1	31	lakás	komfort nélküli	20 280 000	31 200 000	35%	10 920 000	bentlakó bérlő a vevő

Lóverseny tér 1. 3. em. 10.	76561/66/A/113	69	lakás	összkomfort	63 835 000	75 100 000	15%	11 265 000	bentlakó bérlő a vevő
Szent László tér 2. 2. em.114.	73314/2/A/104	37	lakás	komfortos	21 580 000	33 200 000	35%	11 620 000	bentlakó bérlő a vevő
Árpád út 55. 2. em. 5.	70658/A/16	32	lakás	komfortos	24 565 000	28 900 000	15%	4 335 000	bentlakó bérlő a vevő
Tomori u. 11. A ép. fszt. 7	74424/0/A/5	30	lakás	komfort nélküli	23 101 000	15 900 000	0%	0 Ft	Nyilvános pályázati eljárás keretében történt értékesítés
Tomori u. 10-12. A ép. fszt. 4	74476/0/A/4	32	lakás	komfort nélküli	23 220 000	17 800 000	0%	0 Ft	
Attila u. 27. fszt. 14	70177/0/B/7	29	lakás	félkomfortos	21 130 000	15 500 000	0%	0 Ft	
Báthory u. 24. fszt. 2	73828/0/A/2	26	lakás	komfort nélküli	21 420 000	13 900 000	0%	0 Ft	
Ambrus Z. u. 3. fszt. 3	73778/0/A/3	29	lakás	komfortos	23 140 000	16 500 000	0%	0 Ft	
Árpád út 54. fszt. 8.	70323/A/12	24	lakás	komfort nélküli	23 599 000	13 200 000	0%	0 Ft	
Összesen:		420			314 815 000			64 495 000	

Két ingatlan bentlakó bérlő részére történő értékesítése esetében a teljes vételárból fennmaradó rész, azaz összesen 34.764 e Ft 2026-ban folyt be társaságunkhoz, ebből adódóan 2025-ben a realizált lakás ingatlan értékesítés árbevétele 280.051 e Ft volt.

A lakásgazdálkodás fontos eleme volt 2025-ben a portfólió tudatos alakítása is. Ennek keretében több, műszakilag leromlott állapotú, gazdaságosan fel nem újítható lakás értékesítésére került sor, amelyek bérbeadása nem jelentett volna hatékony megoldást. Ezzel párhuzamosan folytatódott a bent lakó, szociális vagy költségelvű bérlők részére történő lakásértékesítés, az önkormányzati szabályozás keretei között.

A szabályozási környezetben 2025-ben jelentős változás történt: a költségelven bérbeadott lakások bérleti díjait az Önkormányzat 2025. július 1-jétől módosította, a tényleges költségekhez közelítő szintre emelve. A módosítást a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (V. 30.) önkormányzati rendelete vezette be, amely a 40/2011. (XII. 19.) rendeletet módosította, majd ezt a szabályozást a 23/2025. (XI. 27.) rendelet tovább pontosította.

Összességében megállapítható, hogy 2025-ben a budapesti ingatlanpiac lassuló, de stabil működése, valamint a lakások jelentős emelkedése olyan környezetet teremtett, amelyben az UV Zrt., illetve az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások iránti kereslet fennmaradt. Ez a piaci helyzet az UV Zrt. számára lehetővé tette a lakásállomány folyamatos hasznosítását, a tervezett bevételek meghaladását, valamint a portfólió gazdaságossági szempontú, tudatos alakítását.

2.2.Nem lakás célú ingatlanok hasznosítása

A budapesti üzlethelyiségek piacán 2025-ben megfigyelhető folyamatok a társaság által kezelt, jellemzően kiskereskedelmi ingatlanok hasznosítását is közvetlenül befolyásolták. A Magyar Nemzeti Bank kereskedelmi ingatlanpiaci jelentése szerint a gazdasági környezet visszafogott teljesítménye és a fogyasztás lassabb bővülése mérsékelte a bérlői

kereslet dinamikáját, miközben a költségérzékenység erősödött³. Ez a gyakorlatban azt eredményezte, hogy a bérlők döntéseiben egyre nagyobb szerepet kaptak a fenntartási költségek és a működtethetőség szempontjai. Ennek megfelelően a kisebb alapterületű, alacsonyabb rezsiköltségű helyiségek iránt a kereslet fennmaradt, míg a nagyobb vagy kedvezőtlenebb adottságú ingatlanok bérbeadása nehezebbé vált, és egyes esetekben hosszabb üresedési időszakok is előfordultak. A nem prémium lokációkban – amelyek a társaság portfólióját is jellemzik – a piaci verseny erősödött, ami a bérlők cserélődésében és a bérbeadás rugalmasságának növelésében is megmutatkozott.

A nem lakás célú ingatlanok hasznosítása 2025-ben összességében stabilan alakult, ugyanakkor a bevételi teljesítmény elmaradt a tervezett szinttől. A társaság 2025-re 1.726.000 ezer Ft bevételt tervezett, amelyből 1.571.675 ezer Ft realizálódott, ami 91,06%-os teljesítést jelent.

A bevételek közül a tényleges gazdálkodási teljesítményt leginkább a bérleti díjbevételek alakulása tükrözi. A helyiségek bérleti díjbevételei 101,68 %-on teljesültek a tervezetthez képest, ami azt jelzi, hogy ebben a körben a bérbeadás stabilan működött, és a bevételi célok teljesültek.

2025-ben 200 millió forint összegben tervezésre került nem lakás célú ingatlan értékesítés, amelyre azonban nem került sor, mert a bérleti díj bevételek a tervezett szint felett alakultak.

A nem lakás célú ingatlanok hasznosítását a gazdasági környezet is befolyásolta. A fogyasztás csökkenése és a működési költségek emelkedése elsősorban az üzlethelyiségek bérlőit érintette, ami növekvő fluktuációt és egyes esetekben hosszabb üresedési időszakokat eredményezett. Ugyanakkor a kisebb alapterületű, alacsonyabb fenntartási költségű helyiségek iránti kereslet továbbra is fennmaradt.

A garázsállomány ezzel szemben stabilan működött. A társaság 2025-ben összesen 493 darab garázzsal és beállóhellyel rendelkezett. Ezek iránt a kereslet folyamatos, az üresedési időszakok rövidek, ami magas kihasználtságot biztosít. A bérleti díjak az elmúlt években jelentős növekedést mutattak, ugyanakkor 2025-re a növekedési ütem mérséklődött.

A konténerraktárak szintén stabil, kiegészítő bevételi forrást jelentenek. A 2022 óta üzemelő 20 darab konténer 2025-ben teljes kihasználtsággal működött, egységesen 37 000 Ft + áfa/hó bérleti díj mellett, amely éves szinten megközelítőleg 9 millió forint nettó bevételt eredményezett.

Összességében megállapítható, hogy a nem lakás célú ingatlanok bérleti alapú működése 2025-ben stabil volt, és a bevételi teljesítmény alakulását elsősorban nem a bérbeadási tevékenység, hanem az elmaradt ingatlanértékesítés befolyásolta.

3. Társasházkezelés és társasházi képviseleti tevékenység

A társaság elsődleges feladata az önkormányzati tulajdonosi pozícióból fakadó érdekek érvényesítése a kezelésében álló társasházi ingatlanállomány tekintetében, függetlenül azok tulajdoni struktúrájától. Az osztály tevékenysége kiterjed a társasházi működéshez kapcsolódó szakmai feladatokra, így különösen a közgyűlési előterjesztések ellenőrzésére, azok véleményezésére, valamint szükség esetén módosítási javaslatok kidolgozására.

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/en/publications/reports/commercial-real-estate-market-report/commercial-real-estate-market-report-october-2025>

Feladatai közé tartozik továbbá a közös képviselőkkel való folyamatos szakmai együttműködés fenntartása, a tulajdonosi érdekek következetes képviselete, a közös költségek és célbefizetések nyomon követése, valamint a fizetési kötelezettségek teljesítésének kezdeményezése. A munka fontos részre a közműügyintézés is, beleértve a szolgáltatókkal való kapcsolattartást, a szerződések kezelését, valamint a kapcsolódó közműszámlák ellenőrzését és jóváhagyását.

A tulajdonosi képviseleti tevékenység magában foglalja az ingatlanokhoz kapcsolódó jogok gyakorlását, az üresedések kezelését, valamint a működéshez szükséges adminisztratív és szolgáltatói ügyintéзések koordinálását.

A társaság ezen túlmenően közös képviseleti feladatokat is ellát mind a teljes egészében önkormányzati tulajdonú, mind pedig a vegyes tulajdoni szerkezetű társasházak esetében.

A társasházi képviseleti tevékenység három fő terület köré csoportosítható:

1. Saját tulajdonú társasházak kezelése

Ebbe a körbe tartoznak azok az ingatlanok, amelyek teljes egészében az önkormányzat, illetve az UV Zrt. tulajdonában állnak. A társaság ezen társasházak esetében teljes körű kezelési feladatokat lát el, amely magában foglalja az operatív irányítást, a gazdálkodási és pénzügyi folyamatok koordinálását, valamint a jogszabályi megfelelés folyamatos biztosítását. A különféle jogszabályváltozásokkal kapcsolatos teendőkről a jogi feladatokat részletező fejezetben számolunk be.

2. Társasházkezelés vegyes tulajdonú társasházakban (kezelt házak)

A társaság olyan társasházak kezelését is végzi, ahol az UV Zrt. közös képviselői szerepet tölt be, ugyanakkor az ingatlanok több tulajdonos között oszlanak meg. Ezen esetekben a feladatellátás során biztosítani kell a közös tulajdon fenntartását, a társasház működésének folyamatosságát, valamint azt, hogy a döntéshozatal során az önkormányzati és vállalati érdekek megfelelően érvényesüljenek, figyelembe véve a többi tulajdonostárs álláspontját is.

3. Tulajdonosi érdekek képviselete a vegyes tulajdonú társasházakban

Ide azon társasházak tartoznak, ahol Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata rendelkezik ugyan ingatlantulajdonnal, azonban a közös képviseleti feladatokat nem az UV Zrt. látja el. Ebben az esetben a tevékenység elsősorban a tulajdonosi érdekek képviseletére irányul., melynek keretében kiemelt cél az önkormányzati vagyon védelme, az ingatlanok állapotának megőrzése, valamint a működési költségek kontroll alatt tartása.

3.1. Saját tulajdonú (önkormányzati vagy UV Zrt. tulajdonában álló) társasházak bemutatása

Jelenleg Újpesten 86 ilyen társasházat kezelünk.

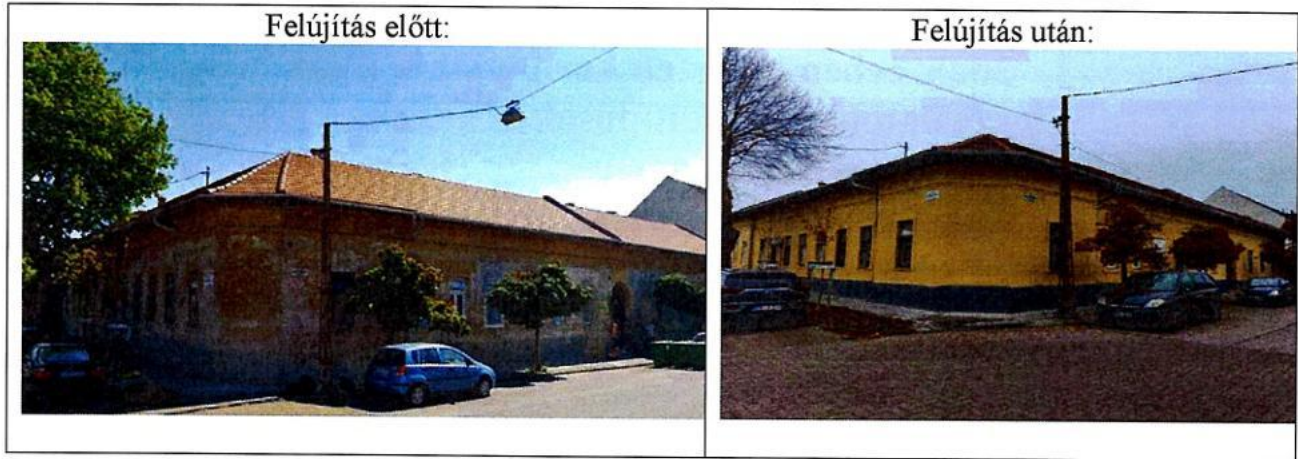
A 100%-ban önkormányzati vagy társasági tulajdonban álló társasházak a lakáscélú ingatlanportfólió meghatározó részét, közel felét teszik ki. Ezen épületekben jelenleg megközelítőleg ezer lakáscélú ingatlan rendelkezik érvényes bérleti jogvisztonnyal. A bérleti szerződések döntő többsége költségelví vagy szociális alapon került megkötésre, míg a piaci alapon hasznosított lakások aránya hozzávetőlegesen 10%-ot tesz ki.

A saját tulajdonú társasházak állományát mintegy 95%-ban 100 éves vagy még régebbi, hagyományos építésű ingatlanok alkotják (pl. 1875-1899 között épült házak - 6 db). A Megyeri út 201–205. szám alatti, a 2000-es évek elején épült társasházak, valamint a 2023-ban átadott Károlyi utca 25. szám alatti ingatlan kivételével az épületek többsége 100-120 éves, amelyből adódóan műszaki állapotuk általában kedvezőtlenebb a korszerűbb társaikhoz képest. Az épületek életkorából adódó problémákról a műszaki feladatokat részletező fejezetben részletesebben is kitérünk.

Cím	Munka megnevezése
Árpád út 160.	LED lámpák felszerelése
	Világítóudvar fedésének javítása
	Kapualj és lépcsőház tisztasági festése
Árpád út 162.	Társasházi épületrész ívelt falfedésének pótlása, homlokzat javítási munka
Árpád út 158.	Közösségi világítás javítása
	Utcai homlokzat veszélytelenítési munkálatai
Árpád út 26.	Gázhálózati munkák
Árpád út 28.	Gázhálózati munkák
Attila u. 13.	Udvari világítás felújítása
Berzeviczy G. u. 22.	Villanyszerelési munkák
Berzeviczy G. u. 24.	Udvari vízvezeték cseréje
	Tűzfal felső 3- 4 sorának visszabontása, falazása.
Blaha L. u. 9.	Villanyszerelési munkák, kapu és közös világítás javítása
Deák F. u. 27.	Épületgépészeti kivitelezési munkák, udvari vezeték cseréje
Dobó u. 34.	Udvari vízvezeték cseréje, helyreállítása
Dobó u. 36.	Épületgépészeti kivitelezési munkák, udvari vezeték cseréje
Hídláb u. 18-20.	Viharban kidőlt kerítés helyreállítása
	Utcai homlokzat veszélytelenítési munkálatai
Kossuth 76.	Gázhálózati munkák
Lebstück u. 40.	Elektromos méretlen fővezeték gerinc felújítása, EPH kialakítása
	Tetőfedési munkálatok
Lebstück u. 5.	Utcai homlokzat felújítási munkái
Lőrincz u. 9.	Macskalépcső javítása
Szilágyi u. 8.	Romos mosókonyha bontása
Váci út 23.	Közösségi világítás javítása
	Homlokzati lábazat festése
Váci út 25.	Villanyszerelési munkák, kapu és közös világítás javítása
	Utcai homlokzat javítása, festése, kapualj vakolatjavítási munkái
Váci út 81/C	Viharkárt szenvedett fák veszélytelenítése
Vasvári P. u. 1.	Gázhálózati munkák

Az épületek kora és folyamatos állagromlása miatt gyakorlatilag valamennyi épületszerkezeti és gépészeti elem tekintetében szükséges a rendszeres karbantartás, illetve hosszabb távon átfogó felújítások tervezése és végrehajtása.

Lebstück Mária u. 5. szám alatti társasház:



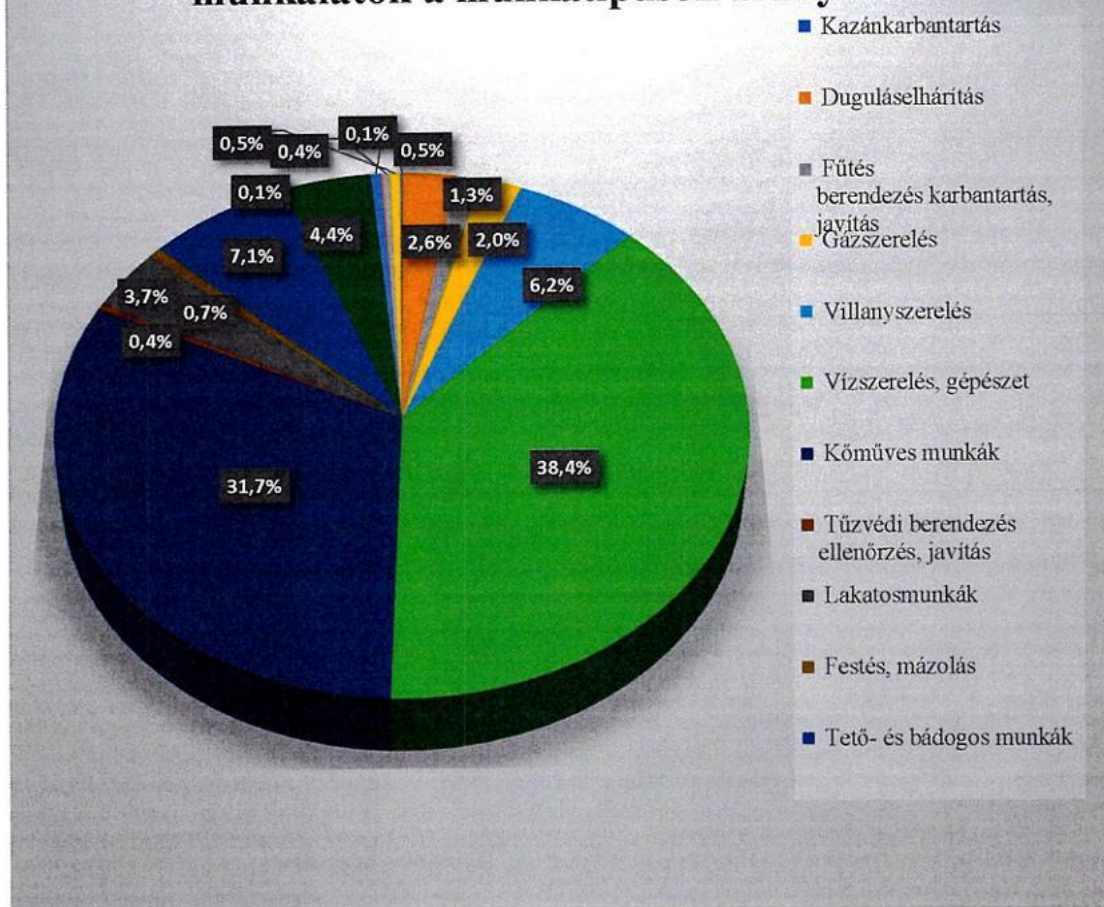
Váci út 25. szám alatti társasház:



A saját tulajdonú társasházak karbantartási munkálatokra hozzávetőlegesen 112 millió Ft-ot költöttünk 2025-ben a következők szerint:



2025. évben elvégzett karbantartási munkálatok a munkatípusok arányában

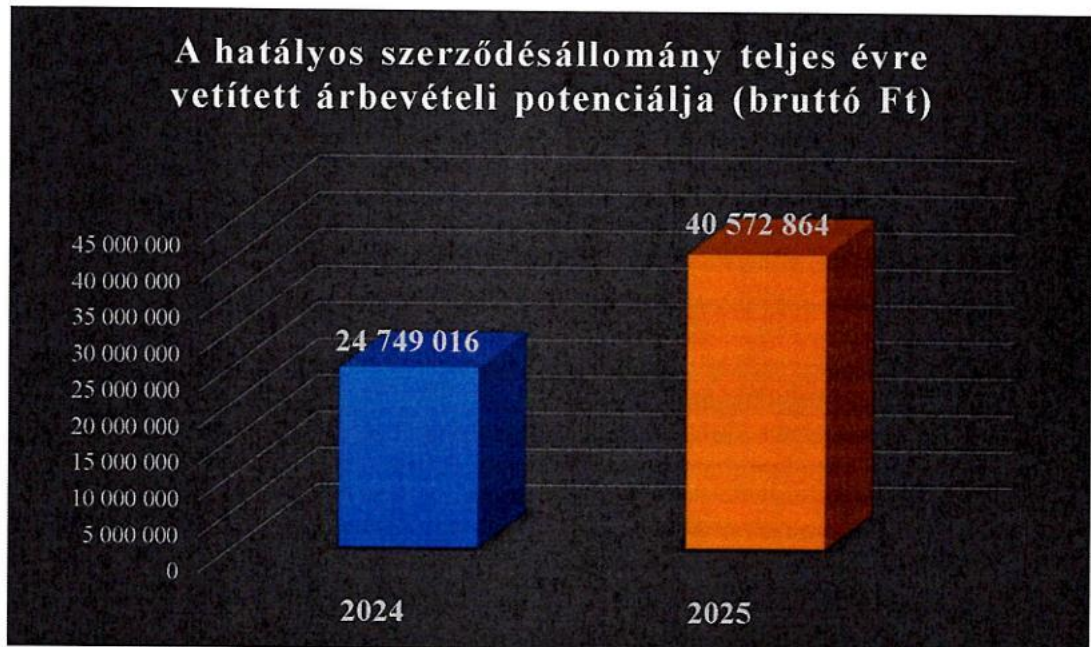


3.2. Társasházkezelés vegyes tulajdonú társasházakban (kezelt házak)

Az UV Zrt. 2023. január 1-én indította el közös képviselői tevékenységét, mely 2 év alatt jelentős átalakuláson ment keresztül és ért el fontos mérföldköveket.



A hatályos szerződésállomány teljes évre vetített árbevételi potenciálja (bruttó Ft)



Látható, hogy a 2024. évhez viszonyítva 2025-ben jelentős előrelépést értünk el. A kezelt albetétek száma 126,6%-kal növekedett, míg a hatályos szerződésállomány teljes évre vetített árbevételi potenciálja 64%-os bővülést mutatott. A kitűzött, 1000 albetétre vonatkozó célt már szeptember hónapban sikerült elérni, mindezt számottevő médiakampány nélkül.

Kihívások a társasházkezelésben:

Az év második negyedévében több olyan társasház kezelését vette át a társaság, amelyek a korábbi közös képviselők nem megfelelően gondos működése következtében rendkívül kedvezőtlen állapotban voltak.

Jellemző volt a társasházak rossz pénzügyi helyzete, a jelentős követelés állomány, valamint az átláthatatlan gazdálkodás, vagy épp a leromlott műszaki állapot. Számos esetben teljes körű dokumentációhiánnyal szembesültünk, mivel a korábbi közös képviselők nem adták át a szükséges iratokat, nyilvántartásokat, szerződéseket, ezért ezek megszerzése érdekében több esetben jogi lépéseket is meg kellett tennünk.

Előfordult olyan eset is, ahol a korábbi közös képviselő nem megfelelően számolt el a megkötött lakás-előtakarékossági szerződés keretében felhasznált pénzeszközökkel, és a társasházzal szemben jelentős összegű – milliós nagyságrendű – eljárást indított. Emellett általános problémaként jelentkezett a korábbi időszakból örökölt kommunikációs hiány: a tulajdonosok és bérlőink részéről visszatérő visszajelzés volt, hogy nem kaptak megfelelő tájékoztatást, a közös képviselő nem reagált megkeresésekre, és nem volt átlátható a működés.

Mindezek következtében e társasházak részéről a közös képviselet átvételét követően olyan, azonnali és átfogó intézkedéseket vártak el a tulajdonosok, amelyek esetenként már több évtizede rendezetlenek voltak, ráadásul komplex jogi, műszaki és gazdálkodási megoldásokat követeltek meg.

Az ilyen ügyek kezelése jelentős szakmai körültekintést igényelt, azonban valamennyi esetben sikerült megkezdni, illetve elvégezni ezen problémás ügyek rendezését.

A felmerült problémák kezelése érdekében első lépésként a működés alapjainak helyreállítására törekedtünk: megkezdtük a hiányzó dokumentációk pótlását, a pénzügyi helyzet feltárását és rendezését, elvégeztük a társasházak műszaki állapotfelmérését,

valamint a lakókkal való rendszeres és átlátható kommunikáció kialakítását. Szükség esetén jogi úton léptünk fel a korábbi közös képviselőkkel szemben az iratanyagok megszerzése vagy az elszámolások tisztázása érdekében. Emellett kiemelt figyelmet fordítottunk arra, hogy a lakóközösségek felé folyamatos tájékoztatást nyújtsunk, ezáltal is helyreállítva bizalmukat.

3.3. Tulajdonosi érdekek képviselete a vegyes tulajdonú társasházakban

Azon társasházakban, amelyekben önkormányzati vagy társaságunk tulajdonában álló ingatlanok vannak, de a közös képviseletet más szolgáltató látja el, úgy szükséges hatékonyan képviselni a tulajdonosi érdekeinket.

A közös költség mértéke 2025-ben általánosságban növekvő tendenciát mutatott, amely több tényező együttes hatására vezethető vissza, így például a közműszolgáltatások díjainak változásai, az üzemeltetési költségek emelkedése, vagy épp a szükségessé váló karbantartási és felújítási munkák beszerzési értékének növekedése.

Összességében elmondható, hogy a társasházak állapota továbbra sem javul a szükséges mértékben, sőt, sok esetben a többségi tulajdonosi közösségi döntés értelmében még azon szükséges mértékű közös költség emelést sem sikerült elfogadtatni, amely biztosította volna az adott társasház megfelelő műszaki állapotának fenntartását.

A vegyes tulajdonú társasházak esetében a tervezett feladatok megvalósulását jelentős mértékben befolyásolta az önkormányzat, illetve az UV Zrt. kisebbségi tulajdonosi pozíciója, melynek következtében több esetben előfordult, hogy egyes intézkedések végrehajtása a közgyűlési döntések függvényében elhúzódott, vagy nem a tervezett ütemezés szerint valósult meg. Gyakran visszatérő probléma, hogy egyes közös képviselők gyakran nem tudtak megfelelő mennyiségű és minőségű információt adni részünkre. Jellemző volt, hogy műszaki tartalmú döntések előkészítése során mindössze egy árajánlat került bemutatásra, amely sok esetben műszaki szempontból sem volt kellően alátámasztott vagy összehasonlításra alkalmas. Több esetben kollégáink csak a közgyűlésen szembesültek ezekkel az előterjesztésekkel, amely kényszerhelyzetbe hozta a tulajdonosi közösséget.

Szintén problémát jelentett, hogy egyes közgyűlések elé olyan döntési javaslatok kerültek, amelyek jogszabályi megfelelése kifogásolható volt, így ezekben az esetekben további egyeztetésekre, illetve korrekciókra volt szükség. Az ügyintézés nehezítette továbbá a közös képviselők részéről tapasztalható lassú vagy hiányos reakcióidő, amely akadályozta a folyamatos és hatékony együttműködést.

A tavalyi év során érzékelhetően növekedett a közös képviselőkkel szembeni bérlői panaszok száma, ugyanakkor a közös képviselők részéről is egyre gyakrabban érkeztek jelzések a bérlőkkel kapcsolatos problémákról. Előbbi részéről a kommunikációval, utóbbi részéről azok magatartásával kapcsolatosan.

A nehézségek kezelése érdekében összességében törekedtünk a közös képviselőkkel való aktívabb és rendszeresebb kapcsolattartásra, az adatszolgáltatás erőteljesebb kérésére, valamint az önkormányzati érdekek hatékonyabb érvényesítésére. Kiemelt figyelmet fordítottunk a döntéselőkészítő anyagok ellenőrzésére, elősegítve a megalapozott döntéshozatalt.

Jelentős nehézséget jelentett továbbá a közműszolgáltatókkal való kapcsolattartás és ügyintézés is. Több esetben tapasztaltuk, hogy a szolgáltatók számlázási gyakorlata nem volt következetes, így előfordultak pontatlan, vagy épp vitatható számlák, amelyek tisztázása jelentős idő- és erőforrás-ráfordítást igényelt. Nem egy esetben a korrekciók – például jóváíró számlák – csak jelentős késedelemmel, akár másfél év elteltével kerültek

kiállításra. Az ügyintézés során további problémát okozott a szolgáltatói oldalon lévő ügyintézők gyakori cserélődése, akik teljesen eltérő gyakorlatok szerint végzik munkájukat. Az új ügyintézők egyes esetekben például újabb és újabb – korábban nem kért – dokumentumok benyújtását írták elő, ami az eljárások elhúzódását eredményezte. Az email-es megkeresésekre sok esetben csak jelentős késedelemmel érkezett válasz, ami szintén akadályozta a hatékony ügyintézését.

A problémák kezelése érdekében törekedtünk a közműszolgáltatókkal való kapcsolattartás intenzívebbé tételére. Az áram- és gázszolgáltatók esetében például heti rendszerességű személyes ügyintézését vezettünk be, amely hozzájárult a folyamatok gördülékenyebbé tételéhez – számottevő eredményekkel -, ugyanakkor ez sem minden esetben tudta teljes mértékben kiküszöbölni a felmerülő akadályokat. Emellett kiemelt figyelmet fordítottunk a számlák részletes ellenőrzésére, a vitás esetek következetes kezelésére, valamint az ügyek folyamatos nyomon követésére.

3.4.Építmény- és telekadó

2025-ben az építményadó 237.608.744 Ft-ot tett ki, a telekadó 15.646.459 Ft-ot. Az építményadó 2024-hez képest közel 40 millió Ft-tal nőtt. 2025-ben az építményadó mértékét az akkori inflációs ráta mértékére hivatkozva 17,6 %-kal módosította Budapest, Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, így a növekmény nagy része ebből származtatható.

Az UV Zrt. tulajdonában álló, szociális és költségelví alapon bérbe adott lakásállomány 2025. évben mintegy 795 db lakásingatlan-albetétet foglalt magában, összesen 32.781 m² alapterületen. Az ezen lakásokból származó éves lakbérbevétel 225.509 e Ft volt, amely átlagosan mintegy 573 Ft/m²/hó bérleti díjnak felelt meg 2025-ben.

Ezen lakásállomány hasznosítása nem piaci alapon történik, hanem az önkormányzat által meghatározott feltételek szerint, amely a bérleti díjak mértékét és ezáltal a realizálható bevételeket korlátozza.

Az érintett lakások után az UV Zrt. által 2025-ben megfizetett építményadó összege 76.407 e Ft volt, amely az ezen lakásállományból származó lakbérbevétel mintegy 33,9%-át teszi ki.

Az építményadó mértéke ugyanakkor egységes szabályozás alapján került meghatározásra, és nem differenciál a hasznosítás jellege szerint. Ennek következtében a szociális és költségelví alapon bérbe adott, önkormányzati szabályozás alatt álló lakásállomány adóterhelése azonos módon alakul a piaci alapon hasznosított ingatlanokéval.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a vizsgált lakásállomány esetében a társaság korlátozott bevételi lehetőségek mellett, ugyanakkor a piaci hasznosítással azonos adóterhelés mellett működik, amely a gazdálkodás eredményességére érdemi hatást gyakorol.

4. Műszaki feladatok

Az ingatlanállomány üzemeltetése során az alábbi feladatokat láttuk és végeztük el.

Karbantartási feladatok, amelyek általánosságban az alábbi csoportokba sorolhatóak:

- vízszivárgás, csapadékbefolyás miatti falazat felázás,

- csatorna dugulási problémák, visszatorlódás, gyökér benövési gondok,
- falazat vizesedések, melyek külső és belső vízszivárgás miatt keletkeznek,
- lapos és magastetők szigetelési hiányosságainak, időjárás okozta sérüléseinek javítása,
- fűtési problémák (kazán meghibásodás) - szezonális feladat,
- melegvíz termelő készülékek meghibásodásai,
- nyílászáró elöregedéséből adódó hibabejelentések,
- klímaberendezések telepítése, karbantartása,
- elektromos hálózatok szabványosítása, belső hálózatokon keletkezett hibák elhárítása,
- méltányossági kérelmekből adódó, az ingatlankezelőre háruló feladatok,
- folyamatos vízóra cserék, pótlások, kiegészítések almérőkkel.

Az alábbi táblázatban látható, hogy az ingatlanállományunk tekintetében a csatorna és nyomóvezeték rendszerek állapota elöregedett, rossz, jelentős hibajavítások történnek. Ennek oka elsősorban az, hogy az ingatlan vagyon jelentős része, mintegy 95 %-a 100-150 éves társasházakban található.

Ezzel egyenértékű az építőmesteri munkák, valamint az elektromos problémák (pl. érintésvédelmi relék hiánya) prioritása.

Hibajavítás típusa	2025. év	Összeg
	<i>db</i>	<i>nettó e Ft</i>
1. Elektromos hibák	53	16.602
2. Építőmesteri javítási munkák		
2.1. Lakatosmunkák	97	6.875
2.2. Nyílászáró csere és javítás	35	6.703
2.3. Tetőjavítás	120	31.914
3. Gépészet		
3.1. Csőtörés, duguláselhárítás	108	45.587
3.2. Fűtés probléma -egyéb	47	12.931
3.3. Vízszelés	97	18.200
3.4. Klíma és konvektorjavítás	35	14.200
3.5. Gázkészülékek szerelése, karbantartása	21	8.843
Összesen	613	161.855

4.1. Elektromos hálózatok, rendszerek:

Az ingatlanállományunk elektromos hálózatainak műszaki állapota kifogásolható, mivel a 70-150 éves társasházak és lakások még az elmúlt évtizedek előírásai és igény szintje szerint készültek, jelentős felújítás nem történt a lakások többségében.

További megoldandó feladat az elektromos hálózatokkal kapcsolatban, hogy a régi épületek esetén földelő hálózat sincs kiépítve, amely egy konzervált balesetveszélyes állapot. A földelő hálózatok kiépítése jelentős költségekkel és kivitelezési procedúrával jár.

Az ingatlanok többségénél nincs felszerelve Fi relé (érintésvédelmi relé), amely a jogszabályban leírtak szerint bérbeadás során elengedhetetlen. Az elmaradások kezelése kiemelt feladat és folyamatosan végezzük.

Az ingatlanállományból reprezentatív mintaként 10 ingatlant kiválasztottunk, és megrendeltük a villamos biztonsági felülvizsgálatot. A szakértői anyagok elkészültek, az anyagok kielemezése most folyik, a kielemezésüket követően a szükséges intézkedési sort össze fogjuk állítani.

Az elektromos hálózatok szabványosítására és a közös terek elektromos hálózatjavítására 2025. évben 46 esetben került sor, 39.203 e Ft + ÁFA értékben. Ez az 1. pontban jelzett azonnali kárelhárításon felüli összeg.

Itt az év folyamán szakemberhiány lépett fel, annak pótlása, betöltése folyamatban van.

4.2. Statikai szakvélemények bekérése:

Az épületállományunk magas átlagkorának következtében előfordulnak a társasházi épületeknél tartószerkezeti kérdések. A felmerült kérdések megválaszolása érdekében a szükséges esetekben statikus szakértő segítségét vesszük igénybe.

2025. évben ennek szükségessége 4 alkalommal merült fel.

Statikai szakvélemény	Mennyiség db	bekerülési ktg. (nettó e Ft)
2025. év	4	340

A 1046 Budapest, Berzeviczy Gergely u. 23. fszt. 10. és fsz. 9. szám alatt lakások összenyitására merült fel igény. Az erre vonatkozó szakvélemény (készült 2025. 01. 17-én) megállapította, hogy a bontás elvégezhető, a földémszerkezet ideiglenes megtámasztására nincs szükség.

A 1041 Budapest, Templom u. 1. fszt. Ü1. üzlethelyiség a földém elváltozását észlelte bérlő. Helyszíni szemle elvégzésére, statikai szakvélemény elkészítésére külsős szakértőt, statikust bízunk meg. Az erre vonatkozó szakvélemény (készült 2025.02.12-én) megállapította, hogy a földém állékonysága biztosított, jelentősebb beavatkozásra nincs szükség, a felhordott vakolatréteg javítandó.

A 1041 Budapest, Görgey Artúr u. 99. fsz. 9. lakásban található repedések kapcsán statikai szakvéleményt rendeltünk meg. Az ingatlanról korábban, 2018 szeptemberében és 2020 júniusában is készült szakvélemény.

A jelenlegi szakvélemény megállapította, hogy az öt évvel ezelőtti állapothoz képest csekély mértékű romlás következett be a lakás konyharészén. A jobb oldali szobában lélegző vakolat felhordását javasolja. A konyhában csekély mértékű romlás következett be az öt évvel ezelőtti állapothoz képest. Ennek oka az, hogy ezen épületrészt utólag építették hozzá a meglévő épülethez, és ez a kialakítás szakszerűtlen. A repedezett falszakasz lejavítását javasolja és a lakás két év múlva történő felülvizsgálatát.

A 1042 Budapest, Lebstücker Mária u. 40. lakásban található repedések kapcsán statikai szakvéleményt rendeltünk meg.

A szakvélemény (készült 2025.04.08-án) megállapította:

- a pincei fal és téglapillér áttörése: az áttörések visszafalazását és új pillér kiépítését, kiékelését írta elő,
- mf/3. lakásban látható repedések hajszálrepedések nem okoznak statikai problémát, de a padlástér kiürítése szükséges. A tetőhéjaláson kisebb javítások elvégzését írta elő,
- a függőfolyosó és felvezető lépcső: új vasbeton lépcső kialakítását javasolta a szakértő.

Elkészült az év során a Dunasor 14. volt Leiner ház műemléki értékleltár frissítése, ami szintén tartalmaz statikai megerősítésre vonatkozó ajánlatok. Elkezdődött az erkélyek megerősítésének egyeztetése a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályával.

4.3. Energetikai tanúsítványok készítése:

A jogszabályoknak való megfelelés érdekében az egy évnél hosszabb idejű bérleti szerződésekhez, valamint az ingatlanok értékesítéséhez szükséges energetikai tanúsítvány készítése. Ezek mennyisége a 2025. évben 124 db volt, amelynek bekerülési költsége 5.238.000 Ft +Áfa volt.

Munka leírása	Mennyiség db (üzlet)	Mennyiség db (lakás)	Mennyiség (db)	Bekerülési ktg. (nettó e Ft)
Energetikai tanúsítvány	96	28	124	5.238

4.4. Vízórák cseréje:

A mellékvízmérővel ellátott üres, bérlő nélküli ingatlanjainkban a hitelességi idő lejártakor folyamatosan cseréljük a víz mellékmérőket. Továbbra is cél a mellékvízmérővel nem rendelkező ingatlanok ellátása mérővel. Lejárt mellékmérővel rendelkező lakások vagy mellékmérővel nem rendelkező társasházi lakásoknál több esetben magasabb közös költséggel kell számolni. Emiatt a mérőcserére fordított díj rövid- és középtávon megtérül a közös költség különbözetből.

Munka leírása	2025. év	
	Mennyiség db	Bekerülési ktg. nettó e Ft
lejárt vízmérők cseréje	90	7.693
új vízmérők felszerelése	52	4.325
Összesen:	142	12.018

A 2025-es évre a terv a közel 144 db vízóra nélküli lakás 40%-ának (al)mérősítése, azaz 58 darab elvégzése volt. Ezen tervszámok nagyjából teljesültek, a problémákat a korábbi dokumentációs eltérések, a Vízművek és UV Zrt. eltérő nyilvántartása, a mérőórák elérhetőségének akadályai (pl. eltömődött óraakna, nem hozzáférhető strang) jelentették és jelentik.

4.5. Elvégzett épületgépészeti feladatok 2025. évben:

Több társasház esetében a meglévő kémények állapota nem volt megfelelő, beavatkozásra volt szükség. Az alábbi ingatlanok esetében történt meg a kémények visszabontása, mivel életveszélyessé vált ezek használata. Ezekről értesítés, illetve bontásra vonatkozó felszólítás a Belügyminisztérium/ Katasztrófavédelmi Főigazgatóságától érkezett.

Az alábbi ingatlanoknál történt meg a kémények visszabontása:

Ingatlan címe:	Munka összege nettó (e Ft)
Arany János u. 8. fszt. 6.	512
Váci út 81. c fszt. 8.	561
Attila u. 17.	2.025
Összesen:	3.098

Az alábbi társasházak esetében a gázhálózat javítására került sor:

Gázhálózat GMBFV vizsgálata, korrózióvédelme, részleges javítása	
Ingatlan címe	nettó összeg (e Ft)
Árpád út 67.	80
Árpád út 26.	405
Árpád út 28.	175
Attila u. 13.	443
Blaha Lujza u. 9.	150
Blaha Lujza u. 11.	150
Gárdi u. 2.	863
Összesen:	2.266

Épületgépészeti feladatok a Megyeri úti társasházak esetében:

A saját tulajdonú társasházak közül feladatmennyiség szempontjából kiemelkednek a Megyeri út 201–205. szám alatti ingatlanok. A közös terek karbantartási igénye elsősorban az ivóvíz-, használati melegvíz-, csapadékvíz-elvezető, szennyvíz- és távfűtési vezetékek előregedése és állagromlása miatt folyamatosan növekszik, ami egyre magasabb ráfordítási költségeket eredményez.

Legfontosabb beavatkozások:

Ingatlan címe	Feladat	nettó összeg (ezer Ft)
Megyeri út 205 B	csatornacsere	419
Megyeri út 205. B épület	strangcsere	6.531
Megyeri út 205 D	csőcsere	561
Megyeri út 203.	kazáncsere	49.142
Megyeri út 203.	kazán és bojlercsere	38.694
Megyeri út 203.	kéményszerelés, szabványosítás	2.885
Megyeri út 201.	bojlercsere	6.922
Megyeri út 205. A ép	Lift hajtómű csere	11.811
	Összesen:	111.965

Épületgépészeti és egyéb építőmesteri feladatok a Blaha Lujza utca 9.sz társasház (Fecskeház) esetében:

Kiemelt feladatot jelent, a címen szereplő ingatlan, hiszen itt jelenléti gondnoki szolgálatot is ellátunk. 2025. évben egy komolyabb összegű beavatkozás történt, hőközpont általános hibaelhárítás, szabványosítás, érzékelők telepítése nettó 3.800 ezer Ft + ÁFA értékben.

4.6.Lomtalanítás:

A kényszerkilakoltatás vagy elhalálozás következtében birtokunkba visszakerülő ingatlanokban hátrahagyott ingóságok és lomok elszállítása, valamint az ingatlanok kiürítése szintén az UV Zrt. feladata, annak érdekében, hogy az érintett lakások mielőbb újra hasznosítható állapotba kerüljenek.

A lomtalanításokra összesen 58 helyszínen került sor. A megrendelések együttes értéke 6.974 e Ft + ÁFA volt. Az elszállított lomok összömege meghaladta a 200 tonnát (ez kb. 40-50 teherautónyi hulladékot jelent).

Egy átlagos lomtalanítási feladat:



4.7.Zöldfelület fenntartás és síkosságmentesítés:

Viszonylag kis szegmens az ingatlankezeléshez a csatlakozó közterületek és az épületek közötti zöldfelületek és burkolat felületek karbantartása.

Zöldfelület karbantartásra 24 helyszínen került sor, 5.130 e Ft + értékben, míg síkosságmentesítésre 4.454 e Ft +ÁFA összegben.

4.8.Felújítási feladatok:

Az alábbi jelentősebb felújításokra került sor:

Helyszín:	2025. év nagyobb gépészeti munkák	Összeg (e Ft)
Árpád út 64. fszt. Ü2.	teljes körű gépészeti felújítás, gáz, kémény, fűtési vezetékek	3.160
Berzeviczy u. 24. fszt. 2.	gázszerelés	874
Váci út 33. fszt. 6.	gázszerelés	927
Csokonai u. 6. fszt. 11.	gázszerelés	1.211
Váci út 35/A fszt. 1.	gázszerelés	1.477
Váci út 81/C	TSH	4.383
Lebstück M. u. 40. félem. 1.	gázszerelés	1.129
Dobó u. 34.	TSH	4.975
István út 31.	TSH	2.288
Berzeviczy G. u. 24. fszt. 2.	TSH	10.828
Király u. 12. (szoc. hiv.)	Önk.	15.496
Szent L. tér 4-5. 3., 7.		2.334
	Összesen:	49.082

Helyszín	2025. év nagyobb felújítási munkák	Összeg (e Ft)
Munkásotthon u. 66-68.	Napelemes áramellátás kiépítése	14.577
Lebstück M. u. 40. A épület	tetőfedés részleges cseréje	14.202
Kemény Gusztáv u. 3. A. ép. 1. em. 14.	felújítás	17.067
Szent László tér 2. A ép. 2. em. 23.	felújítás	10.400
Bercsényi u. 2. fszt Ü-4	részleges felújítás	1.165
Lebstück Mária u. 5.	utcai homlokzat felújítása	8.524
	Összesen:	65.935

5. Jogi feladatok

5.1.Általános tájékoztató:

1. 2025. január 15. napján lépett hatályba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, amely az elektronikus ingatlan-nyilvántartást (a továbbiakban: E-ING) hivatott bevezetni, azaz teljesen digitalizálja a magyarországi földhivatali ügyintézését. A rendszer úgynevezett back office részére történő átállás nem egyszerre indult el az országban, az egyes vármegyei ingatlanügyi-hatóságok fokozatosan csatlakoztak az új informatikai rendszerhez, a folyamat 2025. szeptemberében zárult Budapesttel. Sajnálatos módon az ingatlan-nyilvántartási kérelmek benyújtása az E-ING rendszeren keresztül a mai napig nem lehetséges, azon kizárólag tulajdoni lapot, illetve térképmásolatot lehet lekérni, ezzel párhuzamosan az általunk korábban használt TakarNet rendszer gyakorlatilag megszűnt. Általános tapasztalat, hogy az E-ING rendszer back office részére történő átállás következtében az ingatlan-nyilvántartási ügyintézés lelassult, az ingatlanügyi hatóságok képtelenek tartani a 60 napos általános eljárási határidőt, a több hónapos ügyintézési késedelem pedig országosan az

ingatlan forgalom biztonságát veszélyezteti. Ezen körülmény kihat Társaságunk működésére is, érzékeltetésüképpen: több, 2025. augusztusában benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmünk esetében a mai napig nem született döntés. A jogász szakma képviselői nem rendelkeznek információval arra vonatkozóan, hogy a E-ING rendszerre történő teljes átállás pontosan mikor fog megtörténni.

2. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 2025. január 1. napján hatályos rendelkezési szerint a közös képviselői tisztség keletkezésének tényét az ingatlan-nyilvántartásba, a társasház törzslapjára fel kell jegyeztetni legkésőbb 2025. május 1. napjáig, a következők szerint:

55/A. § (1) A társasházi tisztségviselők nyilvántartásának célja, hogy a közösség ügyintézését ellátó tisztségviselők e törvényben meghatározott adatainak országosan nyilvános közzétételével megvalósuljon a társasházak működésének transzparenciája, a jegyző társasházak felett gyakorolt törvényességi felügyeletének hatékonysága biztosított legyen, továbbá a társasházak és a közösség jogait és kötelezettségeit érintő hatósági eljárások során a megfelelő kapcsolattartást elősegítse.

(2) A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság – az erre irányuló kérelme alapján – az ingatlan-nyilvántartásba – a társasház törzslapra – feljegyezte.

64/A. § A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2025. május 1. napjáig – nyilvántartásba vételtől függetlenül – elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát hitelt érdemlő módon igazolja.

2025. május 13. napján a fenti rendelkezések a következőképp módosultak:

64/A. § A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2026. október 31. napjáig – nyilvántartásba vételtől függetlenül – elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát hitelt érdemlő módon igazolja.

64/B. § A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 2025. május 1. napja és az egyes törvényeknek az ügyvédi tevékenységgel összefüggő módosításáról szóló 2025. évi XXIII. törvénynek a 64/A. §-át módosító rendelkezése hatályba lépésének napja közötti időszakban végzett, a közösség ügyintézését ellátó tevékenysége nem minősül jogszerűtlennek abból az okból, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a 64/A. § 2025. május 1. napján hatályos szabályai szerint 2025. május 1-jéig nem került nyilvántartásba vételre.

Társaságunk Jogi Osztálya végzi a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és az UV Zrt. 100 %-os tulajdonában álló társasházak esetében az UV Zrt. közös képviselői tisztségének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését. Sajnos a folyamat az E-ING-re történő átállási nehézségek okán igen lassan halad, de várhatóan a 2026. október 31. napi határidő lejárta előtt valamennyi 100 %-ban kezelésben vagy tulajdonban lévő társasház esetében bejegyzésre kerül az UV Zrt., mint közös képviselő az ingatlan-nyilvántartásba.

3. A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) 2025. január 1-jével megváltozott, a 2008. óta hatályos TEÁOR '08-at a TEÁOR '25 váltotta fel. A Központi Statisztikai Hivatal 2025. január 1-jei hatállyal minden nyilvántartott, adószámmal

rendelkező gazdálkodó szervezet esetében elvégezte a főtevékenység átfordítását TEÁOR '25 szerint. A főtevékenységen kívüli egyéb tevékenységek esetében az átfordítást a NAV végezte el. Ezekben az esetekben csak akkor volt automatikus az átfordítás, ha a hivatalos Eurostat-fordítókulcs alapján egyértelműen átsorolhatóak voltak a tevékenységkódok. Az egyértelműen nem átfordítható egyéb tevékenységeknél – vagyis ha a korábbi kód többfelé bomlik –, azok nem kerültek automatikusan átfordításra. Utóbbiaknál, amennyiben a szervezet nem kezdeményezi az új TEÁOR '25 nomenklatúrának megfelelő módosítást a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, 2025. július 1. napját követően azok törlésre kerülnek. Amennyiben a gazdasági társaság nem fogadja el a megajánlott tevékenységi kódot, akkor a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál tudja kezdeményezni annak módosítását.

Tekintettel arra, hogy az UV Zrt. részére a KSH által beállított új főtevékenység (64.22 '25 Csoportfinanszírozás), továbbá a NAV által elvégzett átfordítás alapján több további tevékenység nem volt elfogadható, valamint társaságunk tevékenységi köreit áttekintve szükségessé vált néhány – általunk nem gyakorolt – tevékenységi kör törlése, ezért javasoltuk Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának, mint egyedüli részvényesnek, hogy döntsön az UV Zrt. főtevékenységének és további tevékenységi köreinek módosításáról, és ezzel összefüggésben az alapító okirat módosításáról. A tulajdonos meghozta a szükséges döntést, és a tevékenységi körökkel összefüggő változások bejelentésre kerültek a NAV felé, továbbá sor került a létesítő okirat módosítására.

4. A Jogi Osztály tevékenységét közvetlenül érintő döntés volt, hogy a korábbi évekhez hasonlóan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 23/2025. (IV.7.) határozatával úgy döntött, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának jelzálogjogával terhelt, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján vételi vagy elővásárlási jog alapján a bentlakó bérlő, vagy törvény szerinti hozzátartozója részére értékesített lakások tulajdonosai számára kerüljön felajánlásra, hogy a fennálló ingatlan vételárhátralék tőkeösszegének 20 %-a és a teljes vételárhátralék után számolt ügyleti kamat 100 %-a elengedésre kerül, amennyiben a vételárhátralék 80 %-ának megfizetésére legkésőbb 2025. december 31. napjáig egyösszegben sor kerül.

Az UV Zrt. Igazgatósága 7/2025. (III.11.) határozatával úgy döntött, hogy az UV Zrt. javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tulajdonosainak felajánlja, hogy a fennálló ingatlan vételárhátralék tőkeösszegének 20 %-a és a teljes vételárhátralék után számolt ügyleti kamat 100 %-a elengedésre kerül, amennyiben a vételárhátralék 80 %-ának megfizetésére legkésőbb 2025. december 31. napjáig egyösszegben sor kerül.

A fenti döntések végrehajtása 2025. évben is eredményes volt, tekintettel arra, hogy 2021. év elején – amikor először döntött az Igazgatóság, illetve az Önkormányzat a kedvezményes végtörlesztés lehetőségéről – mindösszesen 707 db újpesti ingatlant terhelt Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagy az UV Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog, mindösszesen 83.000.000,- Ft tőketartozás erejéig. 2025. december 31. napján az Önkormányzat jelzálogjogával érintett lakások darabszáma 196, a fennálló vételárhátralék összege 5.821.372,- Ft tőke, az UV Zrt. jelzálogjogával érintett lakások darabszáma 61, a fennálló vételárhátralék összege 6.118.160,- Ft tőke. A döntések közvetlen végrehajtását – a lakástulajdonosoknak írt tájékoztató levél elküldésétől a jelzálogjog törlésre irányuló

nyilatkozatok elkészítéséig – a Jogi Osztály végezte, a Gazdasági Osztállyal szoros együttműködésben.

5.2.A Jogi Osztály alapvető tevékenységével kapcsolatos intézkedések

Társaságunk főtevékenységével összefüggésben elsődleges cél a bérleti jogviszonyokból eredő kintlévőségek keletkezésének megelőzése, illetve a lejárt esedékességű követelések kezelése, behajtása. Ezen cél elérésében mind a Jogi Osztálynak, mind a társosztályoknak kiemelt segítséget nyújtanak az UV Zrt. szabályzatai (különösen: Szabályzat a partner monitoring rendszer alkalmazásáról; Szabályzat az ügyfelek által előterjesztett, az UV Zrt. hatáskörébe tartozó méltányossági kérelmek elbírálásáról; Követelésbehajtási szabályzat), valamint a rendelkezésünkre álló informatikai rendszerek.

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

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

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

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

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

5.3.Követelések behajtásával kapcsolatos intézkedések ismertetése

A korábbi évek tendenciáját folytatva az UV Zrt. a bérlőkkel szembeni követeléseket elsődlegesen a gyorsabb és költséghatékony polgári nemperes eljárásokban, különösen fizetési meghagyásos eljárásokban érvényesítette. Három főállású jogász foglalkozik a lakások és a nem lakáscélú ingatlanok esetében a bérleti díj/használati díj követelések kezelésével.

Az alábbiakban táblázatos formában látható a 2025. évben indított jogi ügyek száma:

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadása (db) 2025.	
Fizetési felszólítás	589
Bérleti szerződés felmondás	112
Felmondás következtében zárcserével történő visszavétel	8
Fizetési meghagyásos eljárás	43
Perré alakult FMH	5
Végrehajtási eljárás	47
Részletfizetés, fizetési halasztás	118

Lakások bérbeadása (db) 2025.	
Fizetési felszólítás	589
Bérleti szerződés felmondás	11
Lakáskiürítés – nemperes eljárás	25
Fizetési meghagyásos eljárás	31
Perré alakult FMH	6
Végrehajtási eljárás	41
Részletfizetés, fizetési halasztás	58

Jelzálogjoggal terhelt, vételár hátralékkal érintett lakások (db) 2025.	
Fizetési felszólítás	--
Fizetési meghagyás	--
Perré alakult FMH	--
Végrehajtási eljárás	--
Végtörlesztés, jelzálogjog törlés	36

A társaság törekvése volt 2025. évben is, hogy az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelésekre nagyobb intenzitással tegyen leírási javaslatot, az ügyszer, valamint a behajtással összefüggő, meg nem térülő eljárási költségek csökkentése érdekében.

Az előzőekben foglaltakra tekintettel összefoglalón elmondható, hogy a 2025-ös évben a jogi ügyek kezelése stabil volt, mind irányítás-vezetési és pénzügyi szempontból, mind a munka elvégzéséhez szükséges, megfelelő számú és képességű jogász rendelkezésre állása szempontjából.

A lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggő követelés behajtással kapcsolatban elmondható, hogy a jogi folyamatok esetszáma nem mutat lényeges eltérést az előző évekhez képest.

Az előző évekhez hasonlóan változatlanul magas a kényszertörlesztés és felszámolási eljárás alá kerülő gazdasági társaság bérlők száma. Ennek következtében egyrészt a kintlévőségeink behajtási aránya csökkenhet, hiszen ezekben az eljárásokban nagy eséllyel vagyontalan cégekről van szó, így – amennyiben a bérleti szerződésben félként

szerepelt magánszemély készfizető kezes –, kizárólag vele szemben tudja a társaság a követelést érvényesíteni. Másrészt a bérleti szerződések úgy rendelkeznek, hogy a bérleti szerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik, ha bérlővel szemben a bíróság csődeljárást vagy felszámolási eljárást rendelt el, illetve ha a bíróság a bérlőt megszüntnek nyilvánított vagy a vonatkozó nyilvántartásából törölte, erre tekintettel a társaság azonnal intézkedik a bérlemény visszavételéről.

A jelzálogjoggal terhelt, vételár hátralékkal érintett lakások ügye – köszönhetően a kedvezményes végtörlesztésnek – csökkenő adminisztrációs terhet jelent, ahogy az előző táblázatból kitűnik, a végtörlesztés (jelzálogtörlesztés) kivételével nem indult jogi folyamat ezen ügyekben.

Változatlanul jelentős ügyterhet jelent azonban az ún. álló hátralékos ügyek kezelése, tekintettel arra, hogy évente egyszer valamennyi ilyen ügy aktáját át kell tekinteni és az önálló bírósági végrehajtók által behajthatatlannak minősített követelés esetében a végrehajtási eljárás folytatását kell kérni annak érdekében, hogy a végrehajtási jog ne évüljön el. Az álló hátralékos ügyekben – a jogszabályok által biztosított keretek között – a behajthatatlan követelések minősítése megtörtént a 2025-ös évben is.

6. Ingatlan- és épületüzemeltetés

6.1. Egészségügyi intézmények

Az egészségügyi intézmények – ideértve a szakorvosi rendelőintézetet és a háziorvosi rendelőket – üzemeltetése közszolgáltatási tevékenységként, nem piaci alapon történik. A társaság ezeket az intézményeket nem profitorientált módon, hanem közérdekű ellátási kötelezettségként működteti, azzal a céllal, hogy a kerület lakossága számára elérhető, biztonságos és komfortos egészségügyi környezetet biztosítson.

Az üzemeltetés során keletkező bevételek elsősorban bérleti díjakból, valamint közüzemi költségek tovább hárításából származnak, azonban ezek nem fedezik a működtetés teljes költségét. A 2025. év során 85.753 ezer forint bevétel realizálódott, míg a kapcsolódó kiadások összege 241.730 ezer forint volt. Ennek megfelelően az egészségügyi intézmények fenntartása nettó finanszírozási igényű közfeladatnak tekinthető.

6.1.1. Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet

A kamerarendszer korábbi felmérése során megállapítást nyert, hogy több területen vakfoltok találhatók, amelyek megfigyelése vagyónvédelmi szempontból indokolt. Ennek megfelelően a rendszer fejlesztése megtörtént: új kamerák kerültek telepítésre, valamint a rögzítőeszközök korszerűsítésével a megfigyelési rendszer üzembiztonsága és lefedettsége jelentősen javult. A rendszer felújítása és fejlesztése 2,8 millió forintba került.

Az épület tetőszerkezete több ponton beázott, amely az alatta lévő helyiségek állagát is veszélyeztette. A tetőszigetelés felújítása megtörtént.

A liftek üzembiztonságának növelése érdekében gépészeti felújítási munkák valósultak meg, melyek során többek között terelőkerék csere, valamint a fülkeajtók mozgatásához szükséges mechanikai elemek cseréje történt meg. A teljes beruházás 1.532.171 Ft + ÁFA költségen valósult meg. A

mozgáskorlátozottak által használt kültéri lift elektromos rendszerének felújítása is megtörtént, amely a rendszer megbízhatóságát és hosszú távú üzembiztonságát biztosítja. A beruházás 1.025.000 Ft + ÁFA költségen valósult meg.

A lépcsőházban a műgyanta burkolat több helyen felpattogzott, ami balesetveszélyt jelentett. A teljes lépcsőfelület felújítása megvalósult, így a lehetséges balesetforrás megszűnt. A felújítás teljes költsége 415.000 Ft + ÁFA volt.

6.1.2. Orvosi rendelők

A **Király utca 19-21.** szám alatti orvosi rendelőben a 2025-ös évben a fűtési rendszer felújítását tűztük ki célul, hogy a jövőben a fűtési rendszerbe történő beavatkozás, javítás ne járjon a teljes rendszer leürítésével. Kisebb beavatkozásokkal a rendszer használhatóságát biztosítottuk, de az év során felmerült további problémák, feladatok (beázások kijavítása, bejárati ajtók beállítása, mozgáskorlátozott rámpa kialakítása) indokolták, hogy több lépcsőben végezzük el a folyamatot, ami a 2026-os évben reményeink szerint megtörténik. Több esetben is beázott az épület. A tető szigetelés átvizsgálását követően kiderült, hogy a tetőszigetelés több ponton sérült, nem folytonos és nem látja el feladatát. A felmérés után azonnal megrendeltük a tetőszigetelés javítását, a munka 2025. júniusában készült el és 737.500 Ft + ÁFA összeget tett ki. A 2025. év harmadik negyedévében megrendelés érkezett a felnőtt- és gyermek háziorvosi részlegek bejáratához egy akadálymentes rámpa kivitelezésére, ami nettó 7,5 millió forintból valósult meg és 2025 novemberében átadásra is került.

A **Vadgesztenye utca 43/B** szám alatti rendelőben a 2025-ös évben nem terveztünk semmilyen felújítást, de a tavalyi év erőteljes szélterhelése itt is megrongálta a tetőszigetelést. Szerencsére itt a keletkezett károk minimálisak voltak, így a javításokat nagyon gyorsan az Újpesti Városgondnokság Kft. segítségével tudtuk megoldani.

A **Pozsonyi u. 19–23.** szám alatti rendelőben 2024-ben a fővízmérő előtti vezetékszakaszon bekövetkezett csőtörés következtében a pince teljes egészében megtelt vízzel. A hiba elhárításán a Fővárosi Vízművek üzemzavarelhárító munkatársai egy éjszakán keresztül dolgoztak a helyszínen. A beázás okozta károk helyreállítása 2025-ben fejeződött be.

Kiemelendő, hogy egészségügyi létesítményről lévén szó, nem csupán a pincében tárolt, felújításokból visszamaradt építőanyagok elszállítása volt szükséges, hanem a vizes falszerkezetek teljes körű kiszárítását is biztosítani kellett, valamint meg kellett akadályozni a gombásodás kialakulását. Ennek érdekében a pince teljes területén összesen 30 darab páracspadát helyeztünk el, amelyek tartályait naponta több alkalommal ürítettük. Az első időszakban a 10 literes edényzeteket napi három alkalommal kellett üríteni, ami napi szinten mintegy 900 liter nedvesség eltávolítását jelentette. A folyamat előrehaladtával elegendővé vált a berendezések ürítését négy naponta elvégezni.

Ezt követően a homokos felületek hőkezeléses csírátlánítására került sor. A teljes helyreállítási projekt költsége 3 015 000 Ft + ÁFA volt.

A beavatkozások eredményeként az orvosi rendelő megfelelő higiéniai és műszaki állapotban maradt, így az ott dolgozók és a járóbetegek számára a létesítmény biztonságosan használhatóvá vált.

A **Deák Ferenc utca 93.** szám alatti felnőtt háziorvosi rendelőben a 2025-ös évre nem terveztünk épületgépészeti felújítást. Itt a zöldterületek kezelése vált

kulcsfontosságúvá, ami kiterjedt a bokrok, cserjék alakítómetszésére, illetve a terület általános tisztítására. Ez egy nem tervezett költség volt, ami 722.650 Ft-ba került.

A **Nyár utca 40-42.** szám alatti mentálhigiénias gondozó esetében a zöldterület kezelésre helyeztük a hangsúlyt. A hátsóudvaron lévő terület megkapta a tervezett felújítását, ami kiterjedt az invazív növényzet kiirtására, a fák metszésére és az általános tisztításra. Ennek költsége 544.213 Ft volt.

A **Hargita u. 1.** szám alatti, belső udvaros kialakítású orvosi rendelő területén szükségessé vált a meglévő dísznövényzet cseréje. A munkák elvégzésében az Újpesti Városgondnokság Kft. nyújtott segítséget, az udvar 290 000 Ft ráfordítással újult meg.

Az év során több, előre nem tervezett esemény is történt, amelyeket rövid határidőn belül kezeltünk. Ezek közé tartozott egy csőtörés az épület egyik vízvezetékén, amelynek elhárítását nehezítette, hogy a meghibásodás téli időszakban következett be, így a fagyott talaj is akadályozta a javítást. A helyreállítás költsége 847 646 Ft + ÁFA volt.

Továbbá a felnőtt háziorvosi rendelő EKG-helyiségének ajtaja leszakadt a pántjairól, ezért az előírásoknak megfelelő új ajtó és ajtótok beépítésére került sor, amelynek költsége 511 769 Ft + ÁFA volt.

Az év folyamán a jelentős betegforgalom indokoltá tette a rendelők tisztasági festésének elvégzését is. Ez a munka nem szerepelt a 2025. évi tervben, költsége összesen 3.153.569 Ft + ÁFA volt.

A **Galopp u. 6.** szám alatti rendelőben műszaki felújítást nem terveztünk, azonban az év során itt is jelentkezett egy meghibásodás, amely a telefonközpontot érintette. Ennek következtében az ott dolgozó orvosok telefonon nem voltak elérhetők, illetve hívást sem tudtak kezdeményezni. A vizsgálatot követően megállapításra került, hogy a telefonközpont javíthatatlanul meghibásodott, ezért új központi egység telepítése vált szükségessé, amelynek költsége nettó 72.900 Ft volt.

Az év harmadik negyedében a jelentős esőzések következtében a felnőtt háziorvosi rendelő beázott, ami szintén nem tervezett költséget eredményezett. A szükséges, szigetelést érintő javítási munkák, valamint a szakszerűtlen csőkialakítások korrekciója megtörtént. A belső helyreállítás kiterjedt az esztétikai állapot helyreállítására is, ennek keretében a beázott rendelőhelyiség tisztasági festése is megtörtént.

A helyreállítási munkák összköltsége 1.153.313 Ft + ÁFA volt.

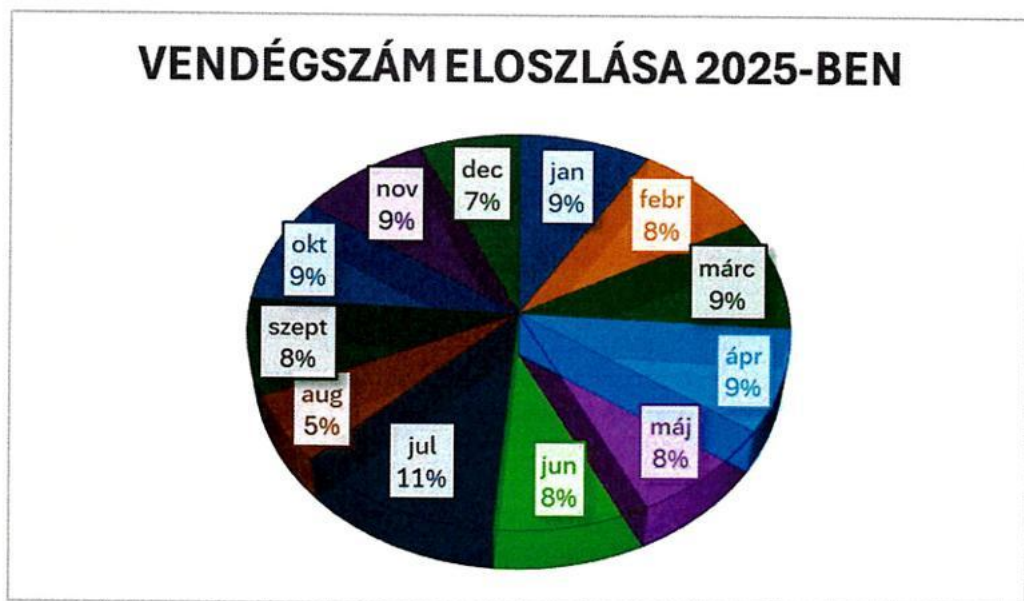
6.2. Sportlétesítmények

Az önkormányzati tulajdonban álló sportlétesítmények közül a legjelentősebb a Halassy Olivér Városi Uszoda, amely Újpest városrehabilitációs programjának részeként épült meg, és 2013. november 5-én nyitotta meg kapuit a Tóth Aladár utca 16–18. szám alatt. A háromszintes, 2139 m² alapterületű létesítményben egy FINA szabványú, 275 m²-es úszómedence, egy tanmedence, valamint wellness-részleg (szauna, pezsgőfürdő) található.

Az uszoda korszerű, kútvizet hőszivattyús rendszerrel működik, amely a Duna kavicssteraszából nyeri az energiát. A létesítmény 2014-ben Építőipari Nívódíjat kapott, és a Magyar Fürdőszövetség négycsillagos minősítéssel ismerte el, amelyet azóta is minden évben megkap az intézmény.

6.2.1. Halassy Olivér Városi Uszoda

Az éves közszolgáltatási tervhez képest a bevételi oldal 108,99%-os teljesülést mutatott. 2025. szeptember 15-től átlagosan 10%-os jegyáremelést vezettünk be. A fizető vendégforgalomban éves szinten 2,8%-os visszaesést tapasztaltunk, emellett a tanfolyami és délutáni oktatásban résztvevők száma 6%-kal csökkent. A tapasztalt visszaesés nem egyedi jelenség: országos szakmai beszámolók szerint az uszodák működését az elmúlt időszakban jelentősen befolyásolták az emelkedő üzemeltetési (rezsi) költségek és a gazdasági környezet változásai (munkavállalói költségek növekedése), ami több helyen jegyáremelésekhez és a kereslet mérséklődéséhez vezetett. Emellett az infláció a lakosság jövedelmi helyzetére is hatással van, amely a szabadidős és sportcélú szolgáltatások igénybevételében visszafogottságot eredményezett a 2025-ös évben.

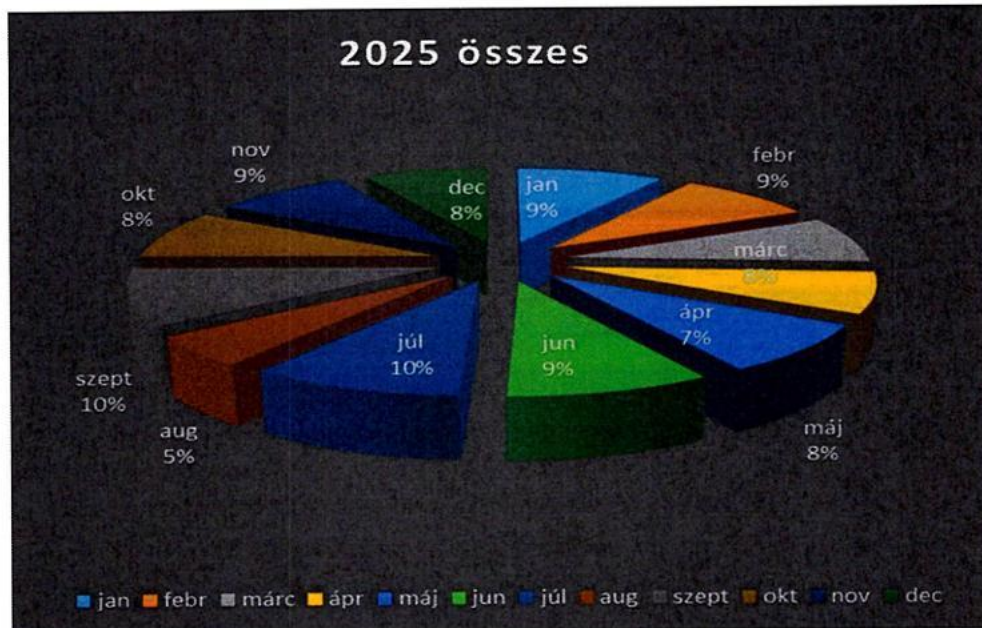


Az uszoda vendégforgalma az év során alapvetően egyenletesen alakult; az augusztusi karbantartási leállás és a decemberi téli szünet jelentett eltérést, míg a júliusi időszakban kiemelkedően magas igénybevétel volt tapasztalható. Ennek oka egyrészt a hétközbeli táboroztatás, másrészt a hétvégi, oktatásmentes időszakban jelentkező többlet felnőtt vendégforgalom volt.

A nyári időszakban tapasztalt többlet igénybevételhez hozzájárult, hogy az uszoda jegyárai a szabadtéri strandlétesítményekhez képest kedvezőbb árszinten alakultak, ami a meleg időjárás idején növelte a lakossági keresletet. Emellett – annak ellenére, hogy az intézmény alapvetően tanuszodai funkciót lát el – viszonylag nagy, parkosított kültéri szabad terület kapcsolódik hozzá, amely a nyári időszakban részben strandhelyettesítő funkciót töltött be. További tényezőként jelent meg, hogy az uszoda a káposztásmegyéri lakótelepen élők számára könnyen és gyorsan elérhető, ami szintén hozzájárult a megnövekedett hétvégi látogatottsághoz.

Az áremelést a bérlők felé is érvényesítettük a szerződésekben, és a fenti tényezők együttes hatásaként összességében 9%-os bevételnövekedést értünk el.

A pénztári bevétel éves eloszlása a következő:



A kiadási oldal 85 %-on teljesült a tervhez képest, ami tekintve az elvégzett karbantartásokat, tervezett feladatokra került felhasználásra.

Alapvetően a közmű költségek már nem nőttek tovább drasztikusabban.

Elmaradt a medence járőfelületek, zuhanyzók fugázása, a rövidebb leállási időszakban ez nem volt megvalósítható. A vízjogi engedély meghosszabbításra került.

Tervezett kiadás a szükséges karbantartási munkákon felül a 4 sz. talajvizes kútszivattyú korábbi meghibásodása miatt volt, melyet új beszerzésével oldottunk meg. Év végére az alacsony dunai vízállás több kutunknál üzemeltetési problémát jelentett.

Az emeleti előtér valamint a galéria ledesítése megtörtént,

A dolgozói létszám teljes lett, napi 6 órás munkaidejű pénztárosi státusszal feltöltve májustól rendes létszámmal működött az uszoda.

6.3. Rekreációs létesítmények

A társaság által üzemeltetett rekreációs létesítmények kiemelt feladata, hogy a kerületi gyermekek, családok és közösségek számára elérhető, biztonságos és tartalmas kikapcsolódási lehetőségeket biztosítsanak mind a fővárosi, mind a vidéki helyszíneken. E kategóriába tartozik a Tarzan™ Park, mint legnagyobb forgalmú és legösszetettebb városi játszópark, továbbá a Velencei- és Katalinpusztai Ifjúsági Tábor, valamint a balatonszepezdi és parádi üdülők.

6.3.1. Tarzan™ Park

A Tarzan™ Park Újpest kiemelt önkormányzati tulajdonú rekreációs létesítménye, amely a fővárosi és Pest megyei kisgyermekes családok, intézmények és cégek körében is népszerű. A létesítmény nemcsak egyedi, tematikus játékszigeteivel kínál komplex szabadidős élményt, hanem az aktív gyermekkori mozgásfejlesztés és közösségi élmény színtereként is funkcionál.

A tárgyév során több fejlesztés és felújítás valósult meg. A terveknek megfelelően telepítésre került egy új, 1–10 éves korosztály számára kialakított, készségfejlesztő

interaktív labirintusjáték a Picurvár játéksziget mellett. A játék megfelelt a szabadtéri játszóeszközökre vonatkozó, jelenleg hatályos 78/2003. (XI. 27.) GKM rendelet előírásainak, bekerülési értéke 4.014.000 Ft + ÁFA volt.

A játékszigetek 2024-ben megkezdett általános felújítása 2025-ben tovább folytatódott. Ennek keretében több játék minőségbiztosításának meghosszabbítása megtörtént, a kapcsolódó dokumentációk frissítésre kerültek, valamint számos eszköz felújításra került, új illesztéseket és új elemeket kapott. A locsolórendszer működésében kulcsszerepet játszó szivattyúk, valamint a vízidodzsok akkumulátorainak cseréje is megvalósult.

A játszótéri eszközök műszaki állapotának fenntartása érdekében megtörtént a csőcsúszda, valamint a mászóköteles játékok kötélzetének cseréje, az elhasználódásból eredő amortizáció miatt. A csőcsúszda cseréje bruttó 5.177.428 Ft-ba, míg a mászókötelek cseréje 2.217.890 Ft-ba került. A Felhővárak játékszigeten a legnagyobb csúszda cseréje is megtörtént, az új elem már metrikus szabvány szerint készült. A Liándzsungel játékszigeten a mászóköteles játékok felújítása szintén megvalósult.

A játszótéri eszközök minősítése is megtörtént: összesen 17 darab játék TÜV Rheinland általi bevizsgálására került sor, nettó 170.000 Ft értékben. A tervezett költségekhez képest költség túllépést eredményezett, azonban a TÜV engedélyek hosszabbításra kerültek.

A park infrastruktúrájának fejlesztése keretében a 14-es játékszigeten egy új, két személyes minifocis játék (subsoccer) került telepítésre. A Tornyoktáva játékszigeten a korábban nem használt indiánsátor helyett egy beülős, forgó játék került kialakításra.

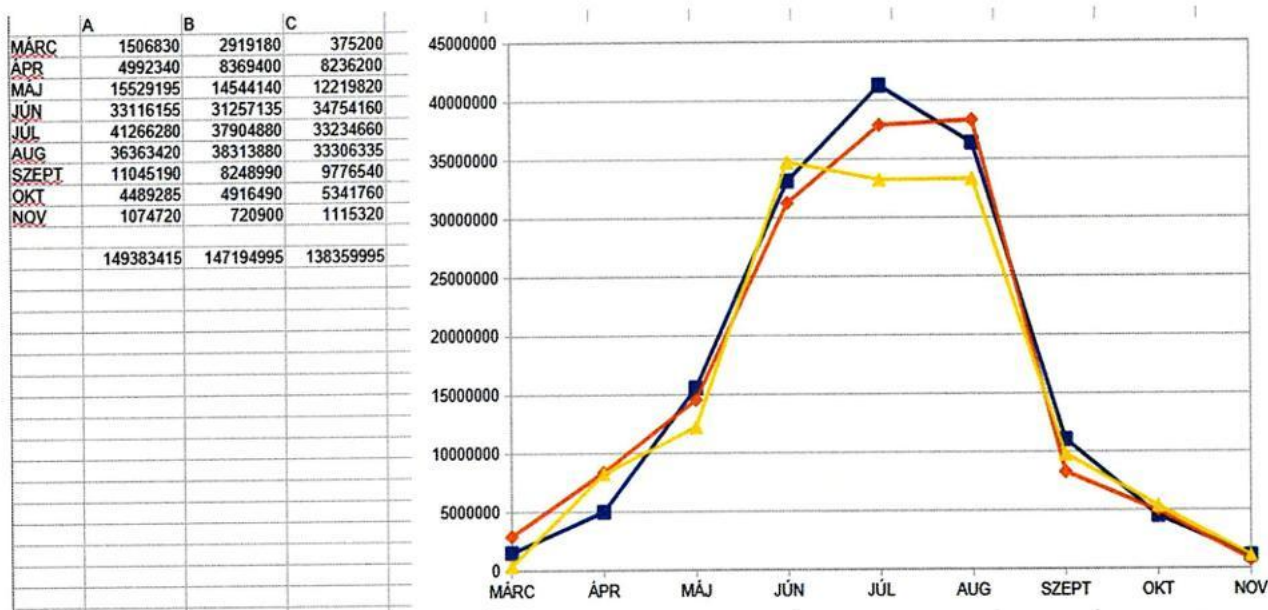
A park területén a pihenőpadok fa felületeinek felújítása, csiszolása és festése megtörtént, 192.000 Ft értékben. Emellett a bejárat és az öltözőszekrények megfakult felületei új borítást kaptak, továbbá a napernyők átfogó karbantartása és felújítása is megtörtént, így valamennyi eszköz ismét használatba került.

Az üzemeltetés területén változás történt, a büfé és a fagyfaltozó működtetése szétválasztásra került, és a fagyfaltozó új üzemeltetőhöz került.

Az első félév során két alkalommal is sor került intézményi bérlésre, amelynek keretében a parkban külön rendezvények valósultak meg, jelentős többletbevételt eredményezve. A teljes parkot zártkörű rendezvény céljából bérelte ki a Szerencsejáték Zrt. 2.950.000 Ft/nap, valamint az Energiaügyi Minisztérium 2.800.000 Ft/nap bérleti díj ellenében.

Az éves bevétel összességében – ezen bevételek figyelembevételével együtt is – az előző évekhez képest nominálisan 2 %-os csökkenést mutatott. A visszaesés hátterében az általános gazdasági növekedés elmaradása, a fővárosban és agglomerációjában megjelenő új, magas színvonalú játszótérek (többek között a Bikás parkban, a soroksári Tündérműkertben, a terézvárosi Benczúr kertben, Kispesten, valamint a megújult Városligetben). Mindezek mellett – figyelembe véve az infláció lakosságot, különösen a kisgyermekes családokat érintő hatásait – az eredmény összességében kedvezőnek tekinthető.

Az Everlink beléptetési rendszer adatai alapján a park bevételeinek alakulása a következőképpen alakult.



A park üzemeltetéséhez szükséges karbantartási szerződések megkötésre kerültek. A partnerek a tárgyév során megfelelő színvonalon látták el feladataikat, amelyek eredményeként a park biztonságosan és folyamatosan üzemelt.

6.3.2. Ifjúsági táborok – Velence és Katalinpuszta

A velencei és katalinpusztai gyermektáborokat 2022 óta egy szerződött szolgáltató üzemelteti egységes működtetési struktúrában. Az új rendszer bevezetésével a táborok költségelszámolása átláthatóbbá és létesítményenként elkülönítetten követhetővé vált. A működtetés célja, hogy a kerületi gyermekek számára biztonságos, élményalapú és jól szervezett nyári táborozási lehetőséget biztosítson.

Mindkét tábor 2024-ben megszerezte a Magyar Turisztikai Minőség Tanúsító Testület hivatalos minősítését, és ezáltal minősített gyermekudulóként, a közösségi szálláshely típusban 1 csillagos besorolással működhetnek. Az értékelési rendszer célja, hogy egységes szakmai színvonalat biztosítson a szálláshelyek között, és hiteles visszajelzést adjon a vendégeknek a szolgáltatás minőségéről.

A * csillagos közösségi szálláshely minősítés azt jelenti, hogy a tábor teljesíti az alapvető követelményeket, így különösen:

- a szállás és közösségi terek tiszta és higiénikus állapotát,
- az épület és berendezések műszaki karbantartottságát,
- a biztonságos működés feltételeit (pl. füst- és CO-érzékelők),
- az alváskomfort és a szociális helyiségek (pl. vizesblokkok) alapszintű megfelelését.

A két tábor bérbeadási bevétele 25.136 e Ft volt, kiadás 1.268 e Ft.

6.3.3. Üdülők – Balatonszepezd és Parád

A balatonszepezdi és a parádi üdülők kizárólag Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának dolgozói és az UV Zrt. munkavállalói számára biztosítottak kedvezményes pihenési lehetőséget. Az épületek műszaki állapota és

berendezése elavult, jellemzően retró jellegű volt, ugyanakkor az alapvető szállásfunkciók ellátására alkalmasak maradtak. Piaci célú hasznosítás 2025-ben sem történt.

A balatonszepezdi üdulőben a 2024. év végén elvégzett villamosbiztonsági felülvizsgálat során feltárt hiányosságok megszüntetése 2025 második negyedévében megtörtént. A létesítmény villamos elosztószekrénye teljes körű felújításon esett át, több helyiségben dugaljok és kapcsolók cseréje valósult meg, valamint a vizes helyiségekben a hatályos villamosbiztonsági előírásoknak megfelelő átalakítások történtek. Ezzel párhuzamosan az épület új villámvédelmi rendszert kapott. A felújítás teljes költsége 2.191.128 Ft + ÁFA volt. A tárgyév során a balatonszepezdi üdulőben összesen 1.164 vendégéjszakát töltöttek el a szállóvendégek, számuk 322 fő volt.

A parádi üdulő esetében a parkterület karbantartása került előtérbe, amelynek keretében 4 darab fa koronametszése, valamint további 2 darab fa – fabetegség miatti – kivágása történt meg, összesen 230.000 Ft költséggel. A tárgyév során a parádi üdulőben összesen 445 vendégéjszakát töltöttek el a szállóvendégek, számuk 226 fő volt.

6.3.4. Intézményőrzés és vagyónvédelmi tevékenység

Az Újpesti Vagyonőr Kft. 2025-ben a közszolgáltatási feladatokhoz igazodva végezte a vagyónvédelmi, élőerős őrzési, portaszolgálati, távfelügyeleti, járőrszolgálati, kamerarendszer-felügyeleti és rendezvénybiztosítási feladatait. A társaság évente több mint 20 helyszínen biztosít őrzési szolgáltatást, napi szintű együttműködésben az UV Zrt.-vel és az Önkormányzat intézményeivel. A teljesített élőerős szolgálati idő 2025-ben 96.292 óra volt.

A létesítmények portaszolgálatának költsége 2025. évben az alábbiak szerint alakult:

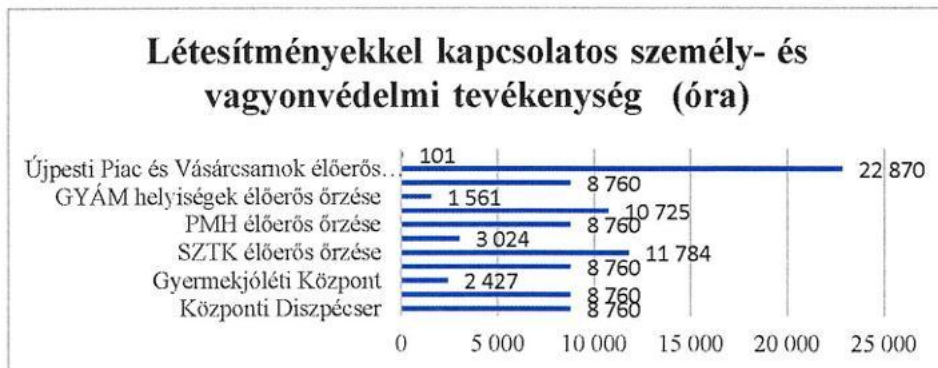
- 437.994 e Ft (Aranyhíd Gyermekehon, Gyermekehóleti Szolgálat és Szociális Osztály, SZTK, UV porta, VG, Piac, Gyámhivatalok őrzése és portaszolgálat),
- 34.939 e Ft (Polgármesteri Hivatal és Okmányiroda portaszolgálat),
- 13.141 e Ft (Térfigyelő rendszer üzemeltetése),

mindösszesen 486.074 e Ft.

A Közszolgáltatási Szerződés alapján az UV Zrt. és az Újpesti Vagyonőr Kft. között 2025. január 1-től hatályos szolgáltatási szerződés az alábbi vagyónvédelmi tevékenységeket nevesítette:

Létesítményekkel kapcsolatos személy- és vagyónvédelmi tevékenység	
Tevékenység megnevezése	Óraszám
Központi Diszpécser	8760
Központi Járőr	8760
Gyermekehóleti Központ	2 427
Aranyhíd Gyermekek Otthona	8 760
SZTK élőerős őrzése	11 784
Szociális Iroda élőerős őrzése	3 024
PMH élőerős őrzése	8 760
Kormányhivatal élőerős őrzése	10 725

GYÁM helyiségek előőrös őrzése	1 561
A Városgondnokság telephelyének előőrös őrzése	8 760
Újpesti Piac és Vásárcsarnok előőrös őrzése (diszpécser,járőr,ellenőr, garázmester)	22 870
Egyéb megrendelések (UV Zrt, Polg.Hív)	101
Összesen	96 292



A fenti táblázat, illetve diagram adataiból két szolgálati hely kiemelése szükséges speciális jellegük miatt.

– **Aranyhíd Gyermek Átmeneti Otthona – őrzési tevékenység ismertetése:**

Az intézmény átmenetileg nehéz helyzetbe jutott családok gyermekei számára biztosít átmeneti ellátást, ideiglenes jelleggel. A gyermekvédelmi intézményrendszer működésével kapcsolatos, a tárgyévben a közvéleményben is megjelenő érzékenység tovább erősítette annak jelentőségét, hogy a szolgálati helyen ellátott őrzési tevékenység a lehető legmagasabb szakmai színvonalon történjen. Különös tekintettel arra, hogy az intézményben esetenként sérült, fokozottan védendő gyermekek is elhelyezésre kerülnek, a vagyonőrök feladata nem csupán az objektum védelmére, hanem a biztonságos működés feltételeinek folyamatos biztosítására is kiterjedt. Mindezzel társaságunk tevékenysége hozzájárult az intézmény problémamentes, biztonságos működéséhez, valamint a gyermekek védelmét szolgáló szakmai munka támogatásához.

Az intézmény viszonylatában – hasonlóan az előző évekhez – kiemelt figyelmet kellett fordítani az intézmény jellegére, a gyermekek védelmét szabályozó normák maximális betartására és betartatására, a gyermekekkel való bánásmódra, a nevelők munkájának segítésére.

Az elmúlt évek tapasztalataiból levonható következtetés, hogy e szolgálati helyen kizárólag speciális beállítottsággal és kiemelt képességekkel rendelkező vagyonőrök tudják ellátni a feladatot, esemény- és problémamentesen.

2025. évben személyzeti tevékenység keretében gyakorlatilag folyamatosan hirdettünk felvételt e szolgálati helyre. Sajnálatos módon – a speciális tevékenységi körből adódóan – folyamatos volt a fluktuáció és ki kell jelenteni, hogy állandó, viszonylag hosszabb ideig tartó vagyonőr felvételét nem sikerült elérni. 2025. évben 7 vagyonőr látott el szolgálatot hosszabb-rövidebb ideig, azonban év végére kizárólag 1 maradt saját állományban (december közepén ő is kérte áthelyezését más szolgálati helyre). Az előzőleg említett és munkába állt vagyonőrökön kívül a vizsgált év során a szolgálati helyet 19 fő tekintette meg, ebből 8 fő volt, aki telefonon jelezte, hogy a munkát nem kívánja elvállalni, 11 fő a megtekintés után semmilyen nyilatkozatot nem tett.

A nagymértékű fluktuáció okán 2025. év végén bevezetésre került egy olyan rendszer, amely a felvételi eljárásban ún. „együtt döntést” követel meg társaságunk, illetve az intézmény vezetőivel közösen és egyetértésben (a lehetséges jelölteket minden alkalommal az intézmény vezetője is interjúztatja és kizárólag az ő beleegyezése alapján kerülhet sor felvételre).

A tárgyévét e szolgálati hely viszonylatában 2 fő hiánnyal zártuk.

– **Újpesti Piac. és Vásárcsarnok – őrzési tevékenység ismertetése:**

E szolgálati hely az alábbi tevékenységeket, illetve beosztásokat foglalja magában:

- diszpécsterszolgálat,
- járőrszolgálat,
- piacellenőr, valamint
- garázmester.

A diszpécsterszolgálat és a járőrszolgálat vagyoni végzettséget igényel, míg a piacellenőr és a garázmesteri státusz betöltésének nem feltétele a vagyoni végzettség, mivel e feladatot ellátók jogszabályban meghatározott vagyoni végzettséget nem látnak el.

Ezen a helyszínen is komoly problémát jelent az elvégzendő feladatok sokrétűsége az új belépők viszonylatában.

A tárgyév egészében hirdetett „piac járőr” beosztást 14 fő jelentkező tekintette meg, melyek közül 5 fő került felvételre, melyből 3 fő a tárgyév végére távozott. A tárgyévét, e szolgálati hely viszonylatában 1 fő hiánnyal zártuk.

Az előzőekben részletezettekén túl, a Közszolgáltatási Szerződésben foglaltak szerint az alábbi élőerős tevékenységek kerültek elvégzésre:

– **Önkormányzati, illetve UV Zrt. ingatlanok ellenőrzése**

Járőrszolgálat ellenőrzi a tevékenység keretén belül az üresen álló lakásokat, üzlethelyiségeket, illetve azok állapotáról fotókat készít. Amennyiben épületüzemeltetési probléma kerül észlelésre (pl. csőtörés, szennyvíz), vagy egyéb azonnali beavatkozást igénylő eseményt (pl. illegális beköltözés, feltörés), intézkedés történik, amelyre 2025. évben 1821 alkalommal került sor.

– **Fegyveres és fegyver nélküli pénz- és értékszállítások végzése**

Különböző fegyveres, illetve fegyver nélküli pénz és értékszállításokra kerül sor. A fegyveres szolgálat ellátását kizárólag a jogszabály által meghatározott képesítésekkel rendelkező és rendőrhatalóság által felhatalmazott vagyoniőrök végezhetik. Ilyen jellegű tevékenységre a tárgyévben 68 alkalommal került sor.

6.4. Egyéb szolgáltató feladatok

6.4.1. Újpesti Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése

A városi, kerületi piacok – köztük az Újpesti Piac és Vásárcsarnok – továbbra is meghatározó szerepet töltenek be a közösségek mindennapi életében. Jelentőségük nem merül ki az élelmiszer-ellátás biztosításában: fontos közösségi találkozóhelyként működnek, valamint lehetőséget biztosítanak a helyi gazdaság szereplőinek megjelenésére és működésére. A piacok egyik legnagyobb előnye,

hogy közvetlen kapcsolatot teremtenek a termelők és a vásárlók között, ezáltal elősegítik a friss, szezonális, sok esetben hazai termékek elérését, miközben támogatják a kistermelőket és a kisvállalkozásokat.

Ugyanakkor a budapesti piacok működését napjainkban több kihívás is befolyásolja. A vásárlási szokások átalakulása – különösen a bevásárlóközpontok és szupermarketek térnyerése, valamint az online élelmiszer-vásárlás növekvő aránya – érezhetően hat a piacok forgalmára, elsősorban a vásárlóerővel bíró normál munkaidőben dolgozó korosztály körében. Emellett az üzemeltetőknek alkalmazkodniuk kell az emelkedő működési költségekhez, a rendelkezésre álló források korlátozottságához, valamint az árusítóhelyek kihasználtságának és cserélődésének alakulásához. A látogatószám megőrzése és növelése érdekében ma már elengedhetetlen a tudatos marketingtevékenység, a rugalmas működés és az infrastruktúra folyamatos fejlesztése.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok épülete 2018 őszén került átadásra. A Szent István tér 16. szám alatt található komplexum Újpest egyik meghatározó kereskedelmi és közösségi helyszíne. A kétszintes vásárcsarnokban közel 250 árusítóhely, a működéshez szükséges kiszolgáló funkciók, valamint irodák és rendezvényhelyiségek kaptak helyet. A földszinten zárt, hűthető-fűthető csarnokrész működik, az emeleten üzletek találhatóak, míg a külső területen szezonális piac biztosít további értékesítési lehetőséget.

A napi üzemeltetési feladatokat az UV Zrt. 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság látja el.

A piac gazdálkodása 2025-ben 736.692 ezer Ft bevétellel és 751.882 ezer Ft kiadással valósult meg.

A 2025. év során az üzemeltetési és fenntartási feladatok keretében biztosítottuk a piac folyamatos működését, elláttuk az árusokkal és bérlőkkel való kapcsolattartást, kezeltük a bérleti szerződéseket és a díjkezdvények nyilvántartását, továbbá gondoskodtunk a közüzemi és parkolási költségek nyilvántartásáról és az ezekhez kapcsolódó adatszolgáltatásról.

A karbantartási és felújítási munkák során többek között megvalósult az üzletek és az épület központi bojlerének felújítása és cseréje, az üvegtetők újrafóliázása, az UP és a piac földszinti epoxi padlóburkolatának javítása, a sérült homlokzati burkolólapok cseréje, valamint a piaci árnyékoló függönyök részleges cseréje. Emellett megtörtént az első emeleti, hűsüzleteket ellátó áramszín cseréje, a fénycsöves világítás fokozatos LED-es korszerűsítése, a biztonsági világítási rendszer javítása, a FanCoil rendszerek átvizsgálása, javítása és újraszabályozása, továbbá tisztasági festések elvégzése és egy új fotocellás ajtó beépítése a diszpécseri szélfogóba.

A tárgyévben megkezdtük a napelemes rendszer kialakításának előkészítését és lebonyolítását is, amely magában foglalta a pályázati eljárás lefolytatását, valamint a kivitelezővel és a műszaki ellenőrről történő szerződéskötést (2025–2026).

A működés során számos rendezvény megszervezésére és lebonyolítására került sor, többek között PiacPlacc, nőnap, gyereknap és Mikulás programok, kézműves vásárok, valamint dinnye- és fenyővásár formájában.

Kiemelt közfeladatként kezeltük az „Újpest Megbecsülés” program keretében 2025-ben kibocsátott, valamint 2025-ben és 2026 első félévében elfogadásra kerülő utalványok kezelését és elszámolását.

Társaságunk saját marketingtevékenysége keretében kiemelt figyelmet fordított a piac márkaismertségének és látogatottságának növelésére. Ennek érdekében piackutatást végeztünk, folyamatosan frissítettük közösségi médiafelületeinket és honlapunkat, rádiós hirdetéseket és óriásplakátokat alkalmaztunk, saját márkás vászontáskákat és szóróanyagokat készítettünk, valamint promóciós eseményeket szerveztünk. (A marketing tevékenységről külön fejezetben számolunk be részletesen.)

6.4.2. Szennyvízhőmű üzemeltetése

A szennyhőmű üzemeltetés kiadásainál 2025. évben ugyan jelentős költségmegtakarításról tudunk beszámolni, ez a megállapítás sajnos csak részben értékelhető pozitívan. A kiadások megtakarításának csak az egyik oka, hogy energiatakarékosabb hűtés-fűtés szabályozással, illetve kisebb műszaki beavatkozásokkal elérhető volt a berendezések hatékonyabb üzeme, kedvezőbb áramfogyasztása.

Ami kevésbé örvendetes tény, hogy többszöri leállás miatt hetekre-hónapokra nem tudtunk hőenergiát biztosítani Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat két épülete számára a 2025. év során, azaz a jelentkező (elsősorban fűtési) megtakarítás egy része közvetlen többletkölséggént jelentkezett az Önkormányzatnál, a két épület gázfogyasztásában.

Itt kiemelnénk azt, hogy a szennyhőmű berendezés garanciális időszaka lejártát követően egyre gyakrabban merül fel olyan műszaki probléma, amely a berendezés elfogadhatatlan hosszú idejű teljes vagy részleges leállásával jár. A külföldi gyártmányú alkatrészek beszerzése heteket vesz igénybe, és e téren csak rosszabb lett a helyzet azzal, hogy az eddigi partner szolgáltatónk beolvadt egy külföldi gazdasági társaságba, így az üzemeltetői szolgáltatói oldalról kitettségünk tovább fokozódott.

A szennyhőmű berendezés működése így komoly kockázatot hordoz magában, valamint rövidesen (3-5 éven belül) aktuálissá válik egy átfogó felújítása is, ezért közvetlen célként tűztük ki a 2025-2026. évben egy szakértői felmérés elvégzését a berendezés átalakításának, korszerűsítésének, illetve megtartásának vagy (akár részleges) kiváltásának lehetőségei tekintetében. Az átvilágítást a BME Gépészmérnöki Kar végzi, és előreláthatóan 2026. június végére készül el.

6.5. Marketing tevékenység és PR

2025-ben a korábbi években meghatározott stratégiai irányok mentén folytattuk saját márkáink ismertségének és elismertségének erősítését. Az online és offline kommunikációs csatornákat, hirdetéseket, valamint PR-megjelenéseket tudatosan, összehangolt módon alkalmaztuk.

2025. évben marketing kiadásaink 24.877 e Ft-ot tettek ki. A marketing- és kommunikációs tevékenységek során kiemelt figyelmet fordítottunk a szinergiák kihasználására, beleértve a direkt és indirekt megjelenéseket, valamint a rendszeres, havi szintű visszaidéző és emlékeztető kampányokat. Célunk a rendelkezésre álló erőforrások mellett a célcsoportok minél hatékonyabb, költséghatékony elérése és a magas konverzió biztosítása volt.

Marketing- és PR-eszközök alkalmazásával tovább erősítettük társaságunk presztízsét, valamint almárkáink értékét. A Tarzan™ Park ismertségét elsősorban Budapesten, az agglomerációban és Pest megyében, másodsorban a szomszédos megyékben növeltük. Három fő célcsoportot szólítottunk meg: fizetőképes kisgyermekes családokat, oktatási intézményeket (óvodák, általános iskolák, pedagógusok), valamint vállalatokat és intézményeket, különös tekintettel az ajándékutalványok, egyedi bérleti konstrukciók és hirdetési lehetőségek iránti igényekre.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok esetében a kommunikációt elsősorban Újpestre és a szomszédos kerületekre fókuszáltuk, a fizetőképes helyi lakosság elérésére törekedve.

Az eredmények értékelése során kiemelendők a barter együttműködések és a díjmentes megjelenések, amelyek jelentős kommunikációs értéket képviseltek (Képmás Magazin, Szeretlek Magyarország, Manna FM, Sláger FM, Kőrösök Menti Levelezős Verseny).

A Tarzan™ Park bevételeinek növelése érdekében célzott, költséghatékony eszközökkel értünk el a kisgyermekes családokat, az oktatási intézményeket (óvodák és általános iskolák alsó tagozata), valamint a vállalati és intézményi szektort. Kiemelt célként jelent meg a látogatószám növelése és az ajándékutalvány-értékesítés bővítése.

Direkt marketing küldeményeinkkel több mint 1.500 oktatási intézményt értünk el, amely eredményesnek bizonyult. 2025-ben összesen 322 csoport regisztrált a Tarzan™ Parkba, ami 11.440 fő gyermeket, 1.796 fő felnőttet és összesen 13.251 fő látogatót jelentett. A csoportok száma enyhén elmaradt az előző évi adatoktól, amely elsősorban az időjárási körülményekkel (esős idő miatti lemondások), valamint az infláció hatásaival magyarázható, mivel sok esetben a szülők nem tudták vállalni a belépőjegyek és az utazás költségeit. A látogatók többsége Budapestről és Pest megyéből érkezett.

A pedagógusokkal kialakított stabil kapcsolatrendszer kiemelt jelentőségű, mivel nemcsak osztálykirándulások, hanem táborok helyszínéül is a Tarzan™ Parkot választják. A pozitív élmények hatására a gyermekek gyakran családjukkal is visszatérnek. A Kőrösök Menti Levelezős Verseny révén 350 iskolába jutottak el szóróanyagaink, továbbá a Tarzan™ Park grátisz megjelenésként a feladatokban is szerepelt, így több mint 2.000 gyermek és 1.000 pedagógus több csatornán keresztül is megismerhette a parkot. Kapcsolati tőkénk, a célzott hideghívások, valamint a Pedagógus Expón való részvétel eredményeként 400.000 Ft értékben sikerült ajándékutalványokat értékesíteni, továbbá két alkalommal bérbe adni a parkot (2.800.000 Ft + ÁFA, illetve 2 950.000 Ft + ÁFA értékben).

A Tarzan™ Park kommunikációja során kiemelkedően jó kapcsolatot áptunk több sajtóorgániummal és médiaplatformmal, amely lehetővé tette kedvezményes vagy díjmentes megjelenések biztosítását (pl. Képmás Magazin online felülete, Sláger FM, Manna FM, Szeretlekmagyarország.hu). Az Újpesti Sajtóval kialakított együttműködés szintén jelentős támogatást nyújtott kommunikációs tevékenységünkhöz.

Kiemelt promóciós aktivitásként a Gyermeknap és augusztus 20-a alkalmából célzott kampányokat valósítottunk meg, amelyek során az alacsony költségű, magas elérést biztosító eszközök bizonyultak a leghatékonyabbnak. A saját márkázott, helyben felfújt lufik, valamint a zsákbamacska jellegű promóciók hozzájárultak a márkaélmény erősítéséhez és a látogatói elégedettség növeléséhez.

Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok kommunikációja a hivatalos weboldalon és Facebook-felületen folyamatos és naprakész volt. A rádiós megjelenések, az óriásplakát kampányok, valamint az egyedi márkázott eszközök (pl. bevásárlótáskák) hatékonyan támogatták a láthatóság növelését. A különböző promóciók (Mikulás-ajándékozás, nőnap és gyereknapi kampányok) szintén hozzájárultak a látogatottság növeléséhez.

A Halassy Olivér Városi Uszoda és az Újpesti Vagyonőr kommunikációját elsősorban kerületi szinten erősítettük. Az Újpesti Vagyonőr esetében különösen hatékonynak bizonyultak az óriásplakát megjelenések, a helyi és környező kerületek Facebook-csoportjaiban folytatott kommunikáció, valamint saját intézményeink A2-es felületein történő megjelenés.

Saját márkáink promócióját elsősorban saját felületeinken (weboldalak, Facebook-oldalak, intézményi A2-es felületek – rendelők, Újpesti Piac, Tarzan™ Park, Halassy Olivér Városi Uszoda, UV Zrt. központ –, számlalevelek mellékletei, helyszíni szóróanyagok), az Újpesti Sajtó csatornáin (Újpesti Napló, közösségi felületek, Újpesti TV), valamint együttműködő partnereinken keresztül valósítottuk meg

7. Szervezeti költségek

7.1. Bérköltségek alakulása

Szervezeti költségeink összesítve nem érték el a tervezett szintet, 92,74 %-on teljesültek. E kiadások legnagyobb részét a bérköltségek teszik ki 1.042.055 eFt összegben.

Az infláció növekedése miatt béremelést hajtottunk végre, ezzel a meglévő munkavállalókat meg tudtuk tartani. A 2025. év folyamán összesen 15 fő kolléga munkaviszonya szűnt meg, de a hiányzó létszám pótlása érdekében 15 fő felvételre került. Az állományi létszámból 2025-ben 11 fő volt nyugdíjas, akiknek többsége a Társaság központi épületében dolgozott.

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 88,6 fő volt. A fordulónapon a teljes munkaviszonyos létszám 92 fő volt – ebből 1 fő kismama, aki év közben aktív állományba lépett –, amely létszámot egyes szempontok szerint a következőkben mutatunk be.

A Társaság foglalkoztatotti korcsoporti összetételét az alábbi táblázat mutatja:

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, felsőfokú végzettséggel 60 fő, míg középfokú végzettséggel 32 fő rendelkezik.

A létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakult. Az alábbi táblázatban látható a munkavállalói létszám alakulása 2010. évtől 2025-ig terjedő időszakra vonatkozóan:

Év	Létszám (fő)
2010	55

2011	65
2012	65
2013	90
2014	97
2015	96
2016	93
2017	94
2018	95
2019	100
2020	98
2021	95
2022	97
2023	96
2024	94
2025	92

A munkatársak végzettségeinek összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Végzettség	Foglalkoztatottak aránya
Diplomás	44%
szakképzett (felső vagy középfokú, érettségi)	50%
szakképesített (érettségi nélkül)	6%

Folyamatosan segítjük a munkatársak szakmai fejlődését. Ennek érdekében több munkavállaló egyéb képzettségének megszerzését támogattuk, vagy írtuk elő az elmúlt évben is.

Ilyen jellegű, egyéb képzéseink voltak:

4 fő műszaki szakmai továbbképzés, 1 fő marketing továbbképzés, 1 fő munkavédelmi képviselő képzés, 4 fő számviteli továbbképzés, továbbá 2 fő bér, TB oktatás, 1 fő egészségügyi kontroller továbbképzés, 1 fő épületgépész technikus továbbképzés, 1 fő pénzügy-számvitel felsőfokú továbbképzés, 1 fő villanszerelő-épületvillamossági képzés, 1 fő létesítményfenntartó szakmérnök képzés.

7.2. Informatikai fejlesztések

A 2024. évben pénzügyi rendszerünkben bevezettük az e-számlázás lehetőségét, valamint 2025-ben megteremtettük a qvick linkes / QR-kódos fizetési lehetőséget is.

A gazdasági, létesítménygazdálkodási, illetve követeléskezelő rendszer havi követési díja 2025. március hónaptól nettó 1.600.000 Ft-ra emelkedett a korábbi 1.300.000 Ft-ról. Az emelkedés oka, hogy bevezetésre került a Forrás rendszer elektronikus számlázási modulja, amelynek havi díja nettó 300.000 Ft. 2025. május hónaptól a GriffSoft Zrt. 10%-os díjemelést alkalmazott, így a követési díj nettó 1.760.000 Ft-ra módosult. A fenti változások éves szinten nagyságrendileg plusz nettó 4.280.000 Ft költségnövekedést eredményeztek. Az egyéb szoftverkövetési és támogatási díjak a tervezetteknek megfelelően alakultak.

A mobilflotta, a domain szolgáltatások, valamint az internet-előfizetések díjai a tervek szerint alakultak.

2025-ben valamennyi, Windows 11 operációs rendszer futtatására nem alkalmas asztali számítógépünket lecseréltük. Ez 18 darab számítógép beszerzését jelentette.

A Gispán térinformatikai rendszert az Újpesti Önkormányzat továbbra sem vette át, így annak követési díját a tervezett 6 hónap helyett egész évben fizetnünk kellett, ami nagyságrendileg plusz 600 ezer Ft kiadást jelentett.

A 2025. évi költségek között továbbra is jelentős tételt képviselt az önkormányzatnál használatban lévő nyomtatók, valamint a borítékoló és bérmentesítő gépek bérleti díja (8,8 millió Ft).

2025-ben új kolléga csatlakozott osztályhoz. Teljes mértékben átálltunk a Proxmox virtualizációs környezet használatára, átcsoportosítottuk és racionalizáltuk szerverkiosztásunkat, valamint lecseréltük korábbi tűzfalmegoldásunkat. Megkezdjük a biztonsági mentési rendszerünk cseréjét is.

Az informatikai költségek és fejlesztések a társaság biztonságos és hatékony üzemeltetésének elengedhetetlen alappilléreket képezik.

8. Egyebek

8.1. Belső ellenőrzéssel kapcsolatos információk

A belső ellenőrzés a 2011. évi CXCV. törvény 70. §-ának, valamint a 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a 2025. év során összesen 10 belső ellenőrzési vizsgálat zárult le társaságunknál. A vizsgálatok közül 7 vizsgálat esetében kerül sor javaslattételre a vizsgálat folyamat javítására vonatkozóan. 9 vizsgálat tartalmazott megállapítást.

8.2. Ügyfélkapcsolatok

8.2.1. *Ügyfélszolgálat általános bemutatása*

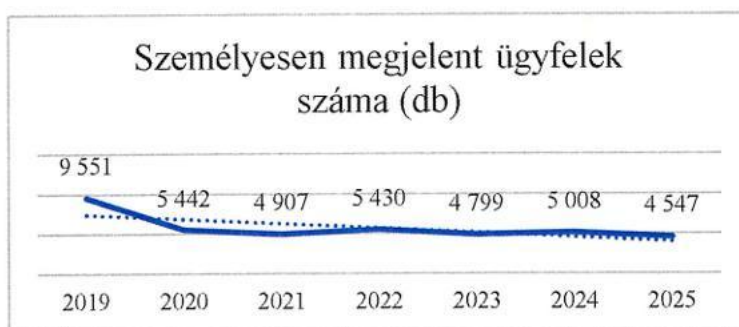
Az ügyfélszolgálat működtetése magában foglalja a recepció, a pénztár, az iktatás, a személyes ügyfélkiszolgálás, a call center, valamint a szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés zavartalan biztosítását. A feladatellátás szerves részét képezi a társosztályokkal való szoros és folyamatos együttműködés. 2025. év elején 6 fő ügyfélszolgálati munkatárs látta el az érdemi feladatokat, amely létszám az év második felére 7 főre emelkedett. Az ügyfélkapcsolat több ezer bérlő felé irányuló kommunikáció megvalósításával működik. Ügyfélszolgálatunkat az ügyfelek az alábbi csatornákon keresztül érhetik el: személyesen, telefonon, valamint e-mail útján.

8.2.2. *Éves teljesítményadatok*

Az ügyfélszolgálaton személyes megjelent ügyfelek számának változását - az előző hét évben - az alábbi táblázat mutatja:

Év	Személyesen megjelent ügyfelek száma (db)	Személyesen megjelent ügyfelek számának változása (%)
2019	9551	100%
2020	5442	-43%
2021	4907	-10%
2022	5430	11%
2023	4799	-12%
2024	5008	4%
2025	4547	-9%

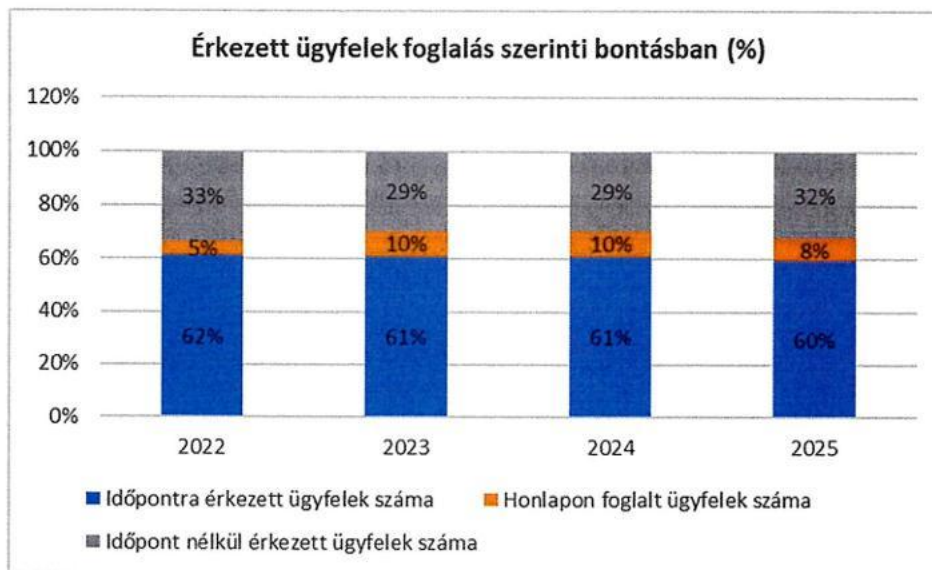
A táblázatból látszik, hogy az összes ügyfél száma **9%-os** csökkenést mutatott **2025-ben**. Az előző évhez képest a honlapon foglalt ügyfelek száma szintén csökkenést mutatott.



Az időpont foglaló rendszer már négy teljes éve működik. Az elmúlt négy év adatainak összehasonlítását az alábbi táblázatokban foglaltuk össze:

Év	Összes ügyfél száma	Időpontra érkezett ügyfelek száma	Honlapon foglalt ügyfelek száma	Időpont nélkül érkezett ügyfelek száma
2022	5430	3345	289	1796
2023	4799	2932	456	1411
2024	5008	3062	478	1468
2025	4547	2711	382	1454





Az adatok azt mutatják, hogy az elektronikus megkeresések aránya jelentősen nem növekedett, hanem az előző évben beállt szint körül alakult.

2025-ben az ügyfélszolgálaton aláíratott összes szerződések száma 2.341 db volt, amely minimálisan több az előző évhez képest. A lakások önkormányzat által megküldött rendelkezői kiutalások alapján ÜKO által megírt szerződések száma 1.115 db volt.

2024	Lakás	Nem Lakás	Összesen
Újonnan kiadott	98	149	247
Hosszabbítás	1295	752	2047
Összesen	1393	901	2294

2025	Lakás	Nem Lakás	Összesen
Újonnan kiadott	66	115	181
Hosszabbítás	1371	789	2160
Összesen	1437	904	2341

Már második éve használjuk a PannonSet ügyiratkezelő szoftvert, melynek adatai alapján a kiküldött dokumentumok száma 2025-ben 3.442 db, a bejövő dokumentumok száma 12.199 db volt és az osztályok közötti belső iktatás száma pedig 854 db volt. 2025-ben az összes iktatás 16.495 db ügyiratot jelentett, mely szinte azonos a 2024-es évihez. Az osztályok közötti belső iktatás növekedése mutatkozott. A fenti adatokat az alábbi táblázat szemlélteti.

Év	Bejövő	Kimenő	Belső/Helyben	Összesen
2024	12 137	3 711	547	16 395
2025	12 199	3 442	854	16 495

Csatoljuk az ügyfeleink elégedettségéről szóló Ügyfélelégedettségi vizsgálatról szóló tájékoztatót.

8.3.Közbeszerzési eljárások

Az UV Zrt. a 2015. évi CXLI. közbeszerzési törvény (Kbt.) 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján közbeszerzési eljárásainak lefolytatására kötelezett (klasszikus ajánlatkérő) szervezet.

A Kbt. a közbeszerzési eljárások alapelveként a nyilvánosságot határozza meg, amely a kötelező közzétételi szabályokban érvényesül. Ennek megfelelően az ajánlatkérők a közbeszerzési eljárások tervezése, lefolytatása és a megkötött szerződések teljesítése során kötelesek a törvényben meghatározott adatokat és dokumentumokat nyilvánosságra hozni.

A Kbt. 42. § (1) bekezdésében előírtaknak, valamint a hatályos közbeszerzési szabályzatnak megfelelően társaságunk elkészítette a 2025. évre vonatkozó közbeszerzési tervét, amelyet az Igazgatóság az 1/B/2025. (I.21.) számú igazgatósági határozattal elfogadott.

Társaságunk, mint ajánlatkérő, a közpénzek felhasználása során a hatékony és felelős gazdálkodás elvét szem előtt tartva járt el a közbeszerzési eljárások lefolytatása kapcsán. A Kbt. 2. § (1) bekezdése alapján az eljárás során biztosításra került a verseny tisztasága, az átláthatóság és a nyilvánosság, amelyet a gazdasági szereplők (ajánlattevők) is tiszteletben tartottak.

A társaság nagyságrendileg 4.500 db ingatlant kezel. Az ingatlanok üzemeltetéséről, rendeltetésszerű működésük biztosításáról, műszaki fenntartásáról, valamint az ehhez kapcsolódó karbantartási és esetleges felújítási feladatokról gondoskodik.

Az UV Zrt. tulajdonában, valamint kezelésében lévő ingatlanok (épületek, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, pincék, tárolók, közös WC-k, garázsok, létesítmények) üzemeltetéséhez és a helyiségek kialakításához, lakhatóvá, használhatóvá tételéhez szükséges épületgépesztési felújítási és karbantartási munkálatokat 2025. február 28-ig a Good-Therm Kft., míg az egyéb hibajavítási és zöldterület-fenntartással kapcsolatos munkálatokat szintén 2025. február 28-ig az Újpesti Városgondnokság Kft. látta el. Mindkét szerződés a Kbt. 115. § szerinti (meghívásos) közbeszerzési eljárás eredményeként került megkötésre.

Az UV Zrt. 2025. évi közbeszerzési tervében szereplő „Karbantartási és részleges felújítási munkák – Keretszerződés” elnevezésű eljárást a 335 millió forintos becsült érték alapján a 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) III. rész XVII. fejezete szerinti, 112. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nyílt közbeszerzési eljárás keretében folytatta le.

Az EKR000016852025 számon „Karbantartási és részleges felújítási munkák – Keretszerződés” eljárás hét részfeladatra bontva került kiírásra az alábbiak szerint:

1. rész: víz- és csatornaszerelés,
2. rész: vízmérők,
3. rész: gázszerelés és gázkészülékek,
4. rész: kémények,
5. rész: elektromos munkák,
6. rész: elektromos fűtés-hűtés,
7. rész: tető és homlokzat.

Az Igazgatóság az ajánlati felhívást elektronikus szavazással, az 1/A/2025. (I.21.) számú határozattal hagyta jóvá. A felhívás a Közbeszerzési Értesítő 2025/25. számában, KÉ-1493/2025. hivatkozási számon, 2025. február 5-én jelent meg.

A műszaki leírással és az árazótáblával kapcsolatban az ajánlattevők 13 alkalommal tettek fel kiegészítő kérdéseket, amelyek szakmai, jogi és technikai pontosításokat érintettek. A beérkezett kérdésekre a Kbt. 114. § (6) bekezdése szerinti határidőben válaszoltunk, az ajánlattételi határidő módosítására nem volt szükség. A tájékoztatás során az 5. és 6. rész árazatlan költségvetési tételtáblái pontosításra kerültek.

Az ajánlattételi határidőig (2025.02.19. 10:00) összesen 34 ajánlat érkezett: az 1. részre 5 db, a 2. részre 3 db, a 3. részre 5 db, a 4. részre 5 db, az 5. részre 6 db, a 6. részre 5 db, a 7. részre 5 db ajánlat.

A Bírálóbizottság valamennyi ajánlatot jogi és műszaki szempontból megvizsgálta. A 34 ajánlatból 33 hiányos volt, ezért hiánypótlásra és felvilágosítás kérésére került sor. A vizsgálat során több ajánlat esetében hiba merült fel, különösen a rezsióradíjak és az árazott költségvetések vonatkozásában.

A Bírálóbizottság az aránytalanul alacsony árakat és költségeket tartalmazó ajánlatok esetében adatokat és indokolást kért az érintett ajánlattevőktől, a többi ajánlattevő egyidejű értesítése mellett.

Az UV Zrt. Igazgatósága a Bírálóbizottság javaslatával egyetértve, a 18/2025. (V.13.) határozattal az eljárást minden részben eredményesnek minősítette, és jóváhagyta a szerződéskötést a nyertes ajánlattevőkkel.

A szerződések a nyertes ajánlattevőkkel megkötésre kerültek.

A 2. rész (vízmérők) vonatkozásában a nyertes ajánlattevővel 2025.06.11. napján létrejött vállalkozási keretszerződés – a szerződő felek megállapodása alapján – 2025. július 21. napjával közös megegyezéssel felbontásra került, mint az ajánlattevő a tender megnyerését követően jelezte, hogy nem tudja a szerződésben foglaltakat teljesíteni.

A 2025. év során társaságunk a közszolgáltatási és üzleti feladatait a vonatkozó jogszabályoknak, szerződéses kötelezettségeinek és szakmai elvárásoknak megfelelően látta el. A működés minden területén törekedtünk az erőforrások hatékony felhasználására, a lakossági igényekhez való rugalmas alkalmazkodásra, valamint az infrastruktúra és szolgáltatásaink folyamatos fejlesztésére. A beszámolóban bemutatott eredmények, mutatók és intézkedések egyértelműen tükrözik a felelős gazdálkodás és a közérdekű működés iránti elkötelezettségünket. A 2025. év során folyósított 794.390 e Ft kompenzációból 56.670 e Ft-tal kevesebbet használt fel a társaság, amely összeg visszafizetésre kerül. A 2026. évben kiemelt célként kezeljük az átláthatóság további erősítését, a digitális fejlesztések folytatását, valamint az önkormányzati vagyonszakoszerű, hatékony és fenntartható működtetésének biztosítását.

Budapest, 2026. május 6.



Hock Zoltán
vezérigazgató

Mellékletek:

- Táblázatok
- Ügyfélelégedettség kimutatás

