



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója részére 2015. január 1. és december 31. közötti időszakra meghatározott prémiumfeladatok teljesítésének elfogadására

Készítette: **Pintér István**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
dr. Vincze Anikó aljegyzővel
Némethné Révész Andrea városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

A leadás időpontja:
2016. március 24.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
20 ¹⁶ .évi 64.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016. 03. 31

Testületi ülés időpontja:
2016. március 31.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 84/2015. (II. 26.) Kt. számú határozatában döntést hozott a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Zrt.) vezérigazgatója által 2015. január 1-jétől 2015. december 31. napjáig terjedő időszakban teljesítendő prémiumfeladatokról.

A Zrt. vezérigazgatója valamennyi prémiumfeladat vonatkozásában részletes beszámolót készített azok végrehajtásáról, melyek a jelen előterjesztés 1-4. számú mellékleteit képezik.

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől a prémiumfeladatok végrehajtásáról szóló beszámolók elfogadását, valamint a Zrt. vezérigazgatója részére a 2015. január 1. és 2015. december 31. közötti időszakra eső prémium kifizetésének jóváhagyását.

Budapest, 2016. március ^{25.} ...



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

- a Zrt. vezérigazgatója részére a 2015. évre kitűzött prémiumfeladatok teljesítéséről szóló beszámolók (1-4. szám alatt)
- FEB határozat (5. számú melléklet)

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója részére a 84/2015. (II. 26.) Kt. számú határozatban 2015. január 1-jétől 2015. december 31. napjáig terjedő időszakra kitűzött prémiumfeladatok teljesítéséről szóló – a jelen előterjesztés 1-4. számú mellékleteit képező – beszámolókat elfogadja, és engedélyezi a 2015. január 1. és 2015. december 31. közötti időszakra eső éves személyi alapbére 50%-ának megfelelő mértékű prémium kifizetését a vezérigazgató részére.

Határidő: 2016. április 15.

Felelős: **Borbély Lénárd** polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: **Pintér István** vezérigazgató
Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény:

Budapest, 2016.

dr. Vincze Anikó s.k.
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Némethné Révész Andrea
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény:

Budapest, 2016.

Némethné Révész Andrea s.k.
városgazdálkodási ágazatvezető

CSEPELI VÁROSGAZDA KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.

BESZÁMOLÓ a „Fogyasztóbarát Település”
pályázat előkészítésével, végrehajtásával
kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt. tevékenységi körébe tartozó
feladatok ellátásáról

2015

Készítette: PINTÉR ISTVÁN

BEVEZETÉS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) elkötelezett a kerületi lakosok életminőségének folyamatos javítása iránt, melynek érdekében a kerületben újabb és újabb, a lakosság jólétét szolgáló fejlesztésekre kerül sor. Az Önkormányzat fontos céljaként határozta meg, hogy a kerületben élők fogyasztói elégedettségének növeléséhez is eredményesen járuljon hozzá, különösen a lakosság fogyasztói tudatosságának növelése, a helyi vállalkozások jogkövető magatartásra ösztönzése, valamint a fogyasztói panaszok hatékony orvoslásának elősegítése révén.

A fenti célkitűzések jegyében **az Önkormányzat képviselő-testülete a 75/2015. (II. 26.) Kt. számú határozatban úgy döntött, hogy csatlakozni kíván a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (a továbbiakban: NFM) által indított „Fogyasztóbarát Település” programhoz.**

I. A „FOGYASZTÓBARÁT TELEPÜLÉS” PÁLYÁZAT CÉLJÁNAK, FŐBB SZEMPONTJAINAK ISMERTETÉSE

A Fogyasztóbarát Település megtisztelő címmel az NFM azon települések fogyasztókért tett intézkedéseit, hozzáállását kívánja értékelni, amely **települések a területükön működő vállalkozások között fogyasztóbarát szemlélet általánossá válásához és a fogyasztók helyzetének javításához járulnak hozzá.**

A benyújtáskor irányadó pályázati felhívás szerint a cím odaítélésénél előnyben részesül az a település, amely az alábbi tíz szempontból **legalább 5 szempontnak megfelel**, illetve a jövőre nézve vállalja annak a teljesítését:

1. A Fogyasztóbarát Település a kereskedelmi, illetve szolgáltatási tevékenységet végző vállalkozások részére kiírt pályázatok elbírálásánál előnyben részesíti azon vállalkozásokat, amelyek „Fogyasztóbarát Vállalkozás” elismerésben részesültek, illetve szerepelnek a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság (a továbbiakban: NFH) „Pozitív listáján”.

2. A Fogyasztóbarát Település együttműködik a fogyasztói érdekek képviseletét ellátó egyesületekkel – részben a lehetséges együttműködések, részben a – helyi lehetőségek függvényében – infrastruktúra biztosításában való közreműködés útján.

3. A Fogyasztóbarát Település elősegíti és támogatja a helyi közoktatási intézményekben történő rendszeres fogyasztóvédelmi oktatások megtartását, a tanulók felkészítését fogyasztóvédelmi vetélkedőkre, versenyekre.

4. A Fogyasztóbarát Település kiemelt figyelmet fordít a fiatalkorúak védelmére, ezért rendszeresen kezdeményez közös hatósági ellenőrzéseket a helyi rendőrséggel és a megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelőségénél az éjszakai szórakozóhelyek, illetve az iskolák környékén lévő dohánytermékek, valamint alkoholtartalmú italok árusítását végző kereskedelmi egységek vizsgálata érdekében.

5. Az életkoruk, valamint a gazdasági helyzetük miatt kiszolgáltatott fogyasztók érdekeiknek védelme céljából a Fogyasztóbarát Település rendszeresen figyelemmel kíséri a helyi szervezésű árbemutatóval egybekötött termékértékesítéssel, illetve fogyasztói csoportok szervezésével kapcsolatos tevékenységeket és arról tájékoztatja a megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelőségét, kezdeményezve azok ellenőrzését.

6. A megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelősége által lefolytatott ellenőrzéseket követően maga a település is javaslatot tesz helyi vállalkozások „Pozitív listára” való felkerülése érdekében.

7. A Fogyasztóbarát Település az általa szervezett fesztiválokon, illetve egyéb rendezvényeken rendszeresen biztosítja az NFM, az NFH, illetve a megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelőségének kitelepülését a fogyasztók, illetve a helyi vállalkozások szakmai tájékoztatásának céljából.

8. A Fogyasztóbarát Település elősegíti az NFM és az NFH fogyasztóvédelmi kiadványainak helyi terjesztését, honlapján elektronikus úton biztosítja a hatóság hírleveleinek elérhetőségét.

9. A Fogyasztóbarát Település támogatja és elősegíti az NFM, az NFH, illetőleg a megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelőségének rendszeres megjelenését a helyi médiában.

10. A Fogyasztóbarát Település a honlapján, valamint az általa kiadott kiadványokon utal az elismerő címre, továbbá linkelési lehetőséget biztosít az NFM, az NFH és a megyei kormányhivatal fogyasztóvédelmi felügyelőségének honlapjára, illetve a településre bevezető utak mentén a címre utaló táblákat helyez ki.

II. A ZRT. RÉSZVÉTELE A PÁLYÁZAT ELKÉSZÍTÉSÉBEN

Az előző részben foglalt szempontok figyelembevételével, az Önkormányzattal történt egyeztetés során elhangzottaknak megfelelően a **Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.** (a továbbiakban: Zrt.) **összeállította a pályázatot, amely 2015. március 4-én került benyújtásra az NFM részére.**

A pályázatban utalás történt arra, hogy a kerületben már a benyújtást megelőzően is több olyan programot működtetett az Önkormányzat, amely a fogyasztók terheinek csökkentését, illetve jólétét szolgálja:

- a kormányzati rezsicsökkentéshez csatlakozva a kerületben élők rezsiköltségeinek további mérséklése érdekében a szociálisan rászoruló lakosok részére ingyenes tűzifaosztást szervez már több éve;
- Magyar Ökumenikus Segélyszervezettel és a közüzemi szolgáltatókkal együttműködve „adósmentő program” indult Csepeli Adósságkezelési Modell Projekt néven;
- sor került a társasházi energiahatékonysági pályázat elindítására is az Otthon Melege Program keretében.

A pályázatban nem csupán 5, hanem a kiírásban meghatározott csaknem valamennyi szempont szerinti vállalásra sor került, melyek a következők.

A főbb fogyasztóvédelmi célkitűzések még szélesebb körben történő megvalósítása érdekében az Önkormányzat a „Fogyasztóbarát Település” pályázat keretében vállalta, hogy:

- honlapján keresztül hozzáférhetővé teszi az NFH hírleveleit, közleményeit; átlinkelési lehetőséget biztosít az NFM, az NFH és Budapest Főváros Kormányhivatalának (a továbbiakban: Kormányhivatal) Fogyasztóvédelmi Felügyelősége (a továbbiakban: Felügyelőség) honlapjára;
- elősegíti az NFM és az NFH fogyasztóvédelmi kiadványainak helyi terjesztését (pl. ügyfélszolgálaton történő kihelyezéssel, induló vállalkozások részére tájékoztató anyag összeállításával);
- kiemelt hangsúlyt fektet a fiatalok védelmére, jogsértés gyanúja esetén kezdeményezi a kerületben található éjszakai szórakozóhelyek, illetve

dohányterméket és/vagy alkoholtartalmú italt árusító üzletek ellenőrzését a Felügyelősnél, továbbá e téren a XXI. kerületi Rendőrkapitánysággal is együttműködik;

- figyelemmel kíséri a helyi vállalkozások tevékenységét, és javaslatot tesz a „Pozitív listára” való felkerülés tekintetében;
- a honlapján, valamint a Csepeli Hírmondó című helyi lapban rendszeresen jelentet meg fogyasztóvédelmi témájú cikkeket;
- a felmerülő fogyasztói jogviták hatékonyabb rendezése érdekében együttműködési megállapodást köt a Budapesti Békéltető Testülettel (a továbbiakban: Békéltető Testület);
- magas szintű együttműködést valósít meg a fogyasztóvédelmi hatósággal, ennek érdekében a Felügyelősséggel együttműködési megállapodást köt;
- fogyasztóvédelmi tárgyú előadásokat szervez a kerületi fogyasztók és vállalkozások részére;
- a kerületben szervezett fesztiválokon, rendezvényeken fogyasztóvédelmi tanácsadás céljából rendszeresen kitelepülési lehetőséget biztosít az NFM, az NFH és a Felügyelőség részére;
- a tanulók fogyasztóvédelmi ismereteinek bővítését célzó vetélkedőt szervez a kerületi általános iskolák részére;
- folytatja a tűzifa program megvalósítását a szociálisan rászoruló lakosok anyagi terheinek csökkentése érdekében;
- fokozott figyelmet fordít a kerületi szervezésben megvalósuló árubemutatókra, valamint a fogyasztói csoport szervezésére irányuló helyi tevékenységre, és arról a Felügyelőség részére tájékoztatást ad;
- honlapján és kiadványaiban utal az elismerő címre, a kerületbe vezető utak mentén az elismerő címről tájékoztató táblákat helyez ki.

Az előzőeken túl az anyagban röviden bemutatásra kerülnek azon lakossági programok, amelyeket az Önkormányzat a helyi lakosság terheinek csökkentése, illetve életminőségének javítása érdekében indított.

III. AKTÍV SZEREPVÁLLALÁS A CÍM ELNYERÉSÉBEN ÉS A VÁLLALÁSOK VÉGREHAJTÁSÁBAN

A pályázatban meghatározott szempontok teljesítésében a Zrt. kiemelkedő szerepet vállalt, melyek – időrendi sorrendben – az alábbiakban kerülnek ismertetésre.

1. **A Zrt. 2015. február végén elkészítette a Felügyelőséggel és a Békéltető Testülettel megkötendő együttműködési megállapodás tervezetét.** A Kormányhivatalon belül történő szervezeti változások okán a két megállapodás aláírására végül április 28-án került sor.

A szervezéssel járó feladatokban a Zrt. szintén részt vett, a Békéltető Testület elnökével, illetve elnök-helyettesével, valamint a Kormányhivatal részéről eljáró kapcsolattartóval, a Felügyelőség korábbi vezetőjével is folyamatosan levelezést és párbeszédet folytatott az időpont, a helyszín és a meghívottak egyeztetése tekintetében, valamint annak érdekében, hogy az aláírási ünnepségen minden megfelelően rendelkezésre álljon, és az esemény magas színvonalon kerüljön lebonyolításra.

2. **2015 áprilisában az Önkormányzat képviselőjével együtt a Zrt. munkatársa is részt vett az NFM Fogyasztóvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságán megtartott azon egyeztetésen,** amelyet helyettes államtitkár úr hívott össze a pályázat megvalósításának részleteit illetően. Az Önkormányzat és a Zrt. képviselője választ adtak az elhangzott kérdésekre, melyekre tekintettel helyettes államtitkár úr kérte a pályázati anyag kibővítését.

A Zrt. ezt követően soron kívül elkészítette és továbbította a kibővített pályázati dokumentumot az Önkormányzat részére. Ebben mind az egyes vállalatok, mind az Önkormányzat részéről már megtett lépések részletesebben ismertetésre kerültek, amire korábban a pályázati kiírásban meghatározott terjedelmi korlátok miatt nem volt lehetőség, továbbá mellékletek összeállítására is sor került a végrehajtott/folyamatban lévő lakossági programokról.

3. A 2015. év tavaszától a Zrt. munkatársai **fogyasztóvédelmi témakörű cikkeket** készítenek **a Csepeli Hírmondó számára,** amelyek folyamatosan jelennek meg a lapban.

4. Emellett a Zrt. saját kiadványában és a www.varosgazda.eu webcímen elérhető honlapján is fokozott hangsúlyt fektet a lakosság tájékoztatására. Mindkét fórumon külön fogyasztóvédelmi rovatot indított, melyben hasznos tanácsokkal látja el a csepeli fogyasztókat arra vonatkozóan, hogy mire figyeljenek oda vásárlásaik során a velük szembeni kereskedői túlkapások elkerülése érdekében.

A Zrt. negyedévente jelenteti meg Városgazda Panoráma című tájékoztató kiadványát. A kiadvány számos olyan témával foglalkozik, amelyek lényeges ismereteket nyújtanak a leggyakrabban felmerülő kérdésekben, valamint a háztartások fogyasztási kiadásainak realizálásához. A Városgazda Panoráma 2015. évi záró számában például hasznos tanácsokat adtunk a karácsonyi vásárláshoz, amelyek a lakosság körében igen pozitív visszhangra találtak.

5. A Békéltető Testülettel történő együttműködés keretében a Zrt. képviselője is részt vett a testület 2015. május 11-én megtartott ülésén. A Zrt. fontosnak tartja a Békéltető Testülettel létrejött szakmai kapcsolatot ápolását, melyet hazánkban - elsőként az önkormányzatok között - Önkormányzatunk kötött meg a testülettel.
6. A Zrt. kiemelt szerepet vállal a fogyasztóvédelmi hatósági és békéltető testületi kiadványok helyi terjesztésében is. Intézkedett a kiadványok beszerzése érdekében, melyeket elsősorban ügyfélszolgálatán keresztül juttat el a kerületi lakossághoz.
7. Csepelen korábban nem volt olyan vállalkozás, amely felkerült volna az NFH pozitív listájára. E listát a hatóság 2011 tavaszán hívta életre azzal a céllal, hogy kiemelje társai közül azokat a hazai vállalkozásokat, amelyek a jogszabályi előírásoknak megfelelően, tisztességesen végzik tevékenységüket.

A pozitív megkülönböztetés megmutatja azokat, akiknél érdemes vásárolni, akiknél nem éri a vevőt semmilyen atrocitás, és ahol a fogyasztói tájékoztatás sem hagy maga után kívánnivalót. A listára történő felkerüléshez a vállalkozásnak át kell esnie egy fogyasztóvédelmi hatósági ellenőrzésen, és amennyiben ennek során a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek maradéktalanul megfelel, kaphat erről egy dokumentumot. A jogkövető vállalkozásra vonatkozó, a normáknak megfelelő működést igazoló információk mindemellett megjelennek a hatóság honlapján is.

Csepelen elsőként a Rízmajer Kézműves Sörház részesülhet e jeles elismerésben, melyhez munkájukkal a Zrt. munkatársai is hozzájárultak. Két jogtanácsosunk 2015 júliusában felkereste a cég ügyvezetőjét, és részletes tájékoztatást adtak a vonatkozó fogyasztóvédelmi szabályozásról, melynek teljesítését is áttekintették az üzletben. Ahol hiányosságot tapasztaltak, felhívták rá a figyelmet, egyben elmagyarázták, milyen módon tud a vállalkozás eleget tenni a jogszabályi előírásoknak.

A fentiekén túl a Zrt. – az Önkormányzattal történt egyeztetést követően – 2015 decemberében **további három, a Csepeli Piacon működő vállalkozás tekintetében tett javaslatot** a pozitív listára való felkerülésre, mely vállalkozásoknál a társaság két jogtanácsosa szintén alapos fogyasztóvédelmi tájékoztatást nyújtott a hatósági ellenőrzésre történő megfelelő felkészülés érdekében.

8. A magas szintű helyi fogyasztóvédelmi tevékenységről történő tájékoztatás, valamint a Békéltető Testülettel történő együttműködés keretében a Zrt. a testület felkérésére – az Önkormányzat jóváhagyásával – 2015 júliusában elkészítette az **Együttműködés a csepeli fogyasztókért című cikket**, amely a testület Mindennapi fogyasztóvédelem címet viselő lapjában jelent meg.

IV. RÉSZVÉTEL A LAKOSSÁGI PROGRAMOK VÉGREHAJTÁSÁBAN

A „Fogyasztóbarát Település” pályázati kiírásban foglalt, lehetséges vállalásokon túl az Önkormányzat a 2015. évben is számos további intézkedést tett a helyi lakosság életminőségének javítása érdekében, melyek a pályázatban is ismertetésre kerültek.

Ezen programok jelentős részének megvalósításában a Zrt. munkatársai is tevékenyen közreműködtek, melyek közül említést érdemelnek a következők:

- A Zrt. évről évre lényeges szerepet tölt be a szociálisan rászoruló személyek/családok részére szervezett, **ingyenes tűzifaosztásban**, amelyet az Önkormányzat a kormányzati rezsicsökkentéshez csatlakozva a kerületben élők rezsiköltségeinek további mérséklése érdekében szervez. A program életre hívása óta eltelt években több mint 1100 köbméter fát sikerült szétosztani, mely éves szinten 100-150 családon segített, ami családonként megközelítőleg 2 m³ tűzifát jelent.
- A gyalogos közlekedés megkönnyítése érdekében a járdajavítások során folyamatosan történik a közintézmények közvetlen

környezetében, valamint a főútvonalaknál a **járdaszakaszok végének akadálymentesre alakítása**, valamint a **burkolatok taktilis vezető és jelölő kővel való ellátása**, mely a vakok és gyengén látók számára segíti a közlekedést.

- A **mozgásukban korlátozott kerületi lakosok** számára ingyenesen áll rendelkezésre olyan helyiség, amelyben közös programok kerülnek megrendezésre, ahol az érintettek a kikapcsolódás mellett tájékoztatásban részesülnek a rájuk vonatkozó jogszabályi változásokról, támogatási lehetőségekről, továbbá segítséget kapnak az egyes űrlapok kitöltéséhez.

A kerületünkben működő egyesület adatai: Csepeli Mozgássérültek Önálló Egyesülete, hivatalos képviselője: Rizmayer Antalné, nyilvántartási száma: 9235, székhelye: 1211 Budapest Posztógyár u. 7. Az egyesület a csmoe@freemail.hu e-mail címen és a + 36 1 278 2274 telefonszámon érhető el.

Az egyesület tagjai 2014. tavaszáig a Rákóczi Kertben tartották összejöveteleiket, ahol többek között jogi tanácsadást is kaptak a tagok, valamint hivatalos ügyek intézéséhez segítségnyújtást.

- **A Zrt. üzemelteti a Megváltozott Munkaképességű Munkavállalók Csoportját**, jelenleg 50 fővel, mely a Petőfi u. 16/b. számú telephely alatt található. A dolgozókat 3 fős rehabilitációs bizottság: 1 fő tanácsadó, 1 fő mentor és további 1 fő segítő segíti állandóan, intézik hivatalos ügyeiket, pályázatokat figyelnek, szükség esetén kíséretet biztosítanak, stb.
- **A mozgásukban korlátozott lakosok részére továbbá a Zrt. kedvezményesen igénybe vehető helyszínt biztosít** a Rákóczi Kert Civil és Közösségi Házban (1212 Budapest, Rákóczi tér 34.), valamint a Sport Szabadidő és Rendezvény Központban (1213 Budapest, Hollandi út 8-10.). Mindegyik helyszín akadálymentesített.
- A fogyasztók minőségi termékek fogyasztására való ösztönzését elősegítendő, 2015. április elején **megnyílt a szatmári és beregi gazdák különleges értékekkel bíró termékeit árusító mintaboltja a Csepeli Piacon, amelyhez a Zrt. alkalmazottainak munkája is jelentős mértékben hozzájárul.** Csepel az első hely Budapesten, ahol az önkormányzat árusító helyet biztosított a gazdáknak ezen, nemzeti

kincsek számító termékeik értékesítésére. A kerületben lakók az üzletben kiváló minőségű termékeket vásárolhatnak meg kedvező áron, kulturált körülmények között.

- A kerületben 2015 májusában **adománybolt** nyílt, amely kedvezményes, a használtpiaci árszint alatti vásárlást tesz lehetővé a kiszolgáltatott helyzetben lévő fogyasztók számára. További előnye, hogy hosszabb távon a fenntarthatóság jegyében funkcionális újrahasznosítást valósít meg, egyben hatékonyan képes hozzájárulni a környezettudatos szemlélet elterjedéséhez. A kezdeményezés célja továbbá, hogy munkát adjon több, hátrányos helyzetű, illetve megváltozott munkaképességű csepeli lakosnak. **Az adománybolt megnyitására szintén a Zrt. aktív szerepvállalása mellett került sor.**
- A közterületi játszótereken folyamatosan új, korszerűbb, biztonságos játszóeszközök telepítésére kerül sor a játszóteret használó gyermekek korosztályának, igényeinek figyelembevételével. A kerületben jelenleg 40, kerítéssel körbekerített, a játszótéri eszközök biztonságosságáról szóló 78/2003. (XI.27.) GKM rendeletnek megfelelően felújított közterületi játszótér található, melyek mindegyikén az MSZ EN 1176,1177 szabványoknak megfelelő játszóeszközök állnak a gyermekek rendelkezésére. **A 2015. évben 8 játszótér teljes körű felújítását, új játszóeszközök kihelyezését végzi a Zrt.**
- A lakosság intenzív közreműködésével került sor **növénytelepítési, virágosítási programok** megvalósítására a közterületek virágosítása, zöldebbé tétele céljából. A pályázók részére több tízezer növény került átadásra. Tavasszal egynyári növényeket, ősszel cserjéket tudtak a lakosok kiültetni a közterületre, a családi házuk elé vagy előkertbe.
- A kerületben évek óta minden ősszel **közterületi fetelepítés** történik. Ennek során a 2015. évben is több száz fa elültetésére került sor lakótelepi és családi házas területeken, ezáltal javítva a kerület levegőjének tisztaságát és zöldebbé varázsolva a környezetet.
- A 2015. évben is meghirdetésre került a **komposztláda pályázati mintaprogram**, amely a korábbi években rendkívül sikeres volt a családi ház tulajdonosok körében. A lakosok több száz köbméter zöld hulladékot komposztáltak az eddigi programok során.

- Az Önkormányzat évente egyszeri alkalommal ötszáz **kutyapiszok-gyűjtőzacskót** biztosít térítésmentesen a kutyatulajdonosok számára, melynek gyakorlati megvalósítását a Zrt. intézi. Csepel több mint száz pontján található kutyapiszok-gyűjtőláda a kutyatulajdonosok segítése érdekében, hogy ily módon minimalizálható legyen a zöld területeken megjelenő kutyapiszok mennyisége.
- A Zrt. részt vesz az Önkormányzat **„Csepel új utakon”** elnevezésű útépítési programjának megvalósításában, amelynek a fő célja, hogy minden csepeli utca aszfaltos burkolatot kapjon, és a csapadékvíz-elvezetési gondok is megoldódjanak a kerületben.
- A **kiszolgáltatott helyzetben lévő fogyasztókat segíti** a képviselő-testület által 2015. március végén elfogadott **rendeletmódosítás**, amely lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások megvásárlásának lehetőségével minél több bérlő élhessen. Az új szabályozás **kidolgozásában a Zrt. munkatársai is részt vettek.**

A Zrt. továbbá a képviselő-testület által 2015 tavaszán létrehozott szociális bérlakás rendszerét felülvizsgáló munkacsoportnak is aktív tagja, és javaslataival hozzájárul ahhoz, hogy a rászorultak számára minél igazságosabb módon kerülhessen sor bérlakás biztosítására.

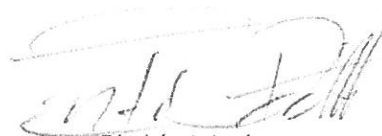
A fentiekben ismertetett intézkedések között több olyan is szerepel, amelyek célja a rászorulóknak segítése. Szükséges kiemelni, hogy **a Zrt.** mindezek mellett, **a pályázatban foglalt módokon túl is próbál lehetőséget találni a kiszolgáltatottabb helyzetben lévők támogatására.** Példaként említhető, hogy a 2015. évben megrendezett Városgazda Napon készült meleg ételből 120 adag leves került kiosztásra a hajléktalanok részére, és fejenként 2-2 db lekváros buktát is kaptak a rászorulóknak.

ZÁRÓ GONDOLATOK

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. kiemelten fontosnak tartja, hogy a rendelkezésére álló eszközökkel folyamatosan hozzájáruljon a csepeli lakosság elégedettségének biztosításához, és fogyasztóvédelmi célkitűzéseinek megvalósításában is segítse Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát. **A fokozott szerepvállalás révén a 2015. évben számos, a helyi lakosság számára kedvező intézkedés valósulhatott meg,** melyek összefoglalására a jelen tájékoztató anyagban került sor, és **amelyek**

eredményeként 2015. október 11-én Csepel „Fogyasztóbarát Település” elismerő címben részesülhetett. Ezáltal azonban a kerületben lakók fogyasztói érdekeit szolgáló folyamat még nem zárult le, hiszen a közeljövőben további kezdeményezések indítása várható, amelyek a szabálytalanságok megelőzését, a fogyasztók és a vállalkozások megfelelő tájékozottságának biztosítását szolgálják.

Budapest, 2015. december 18.

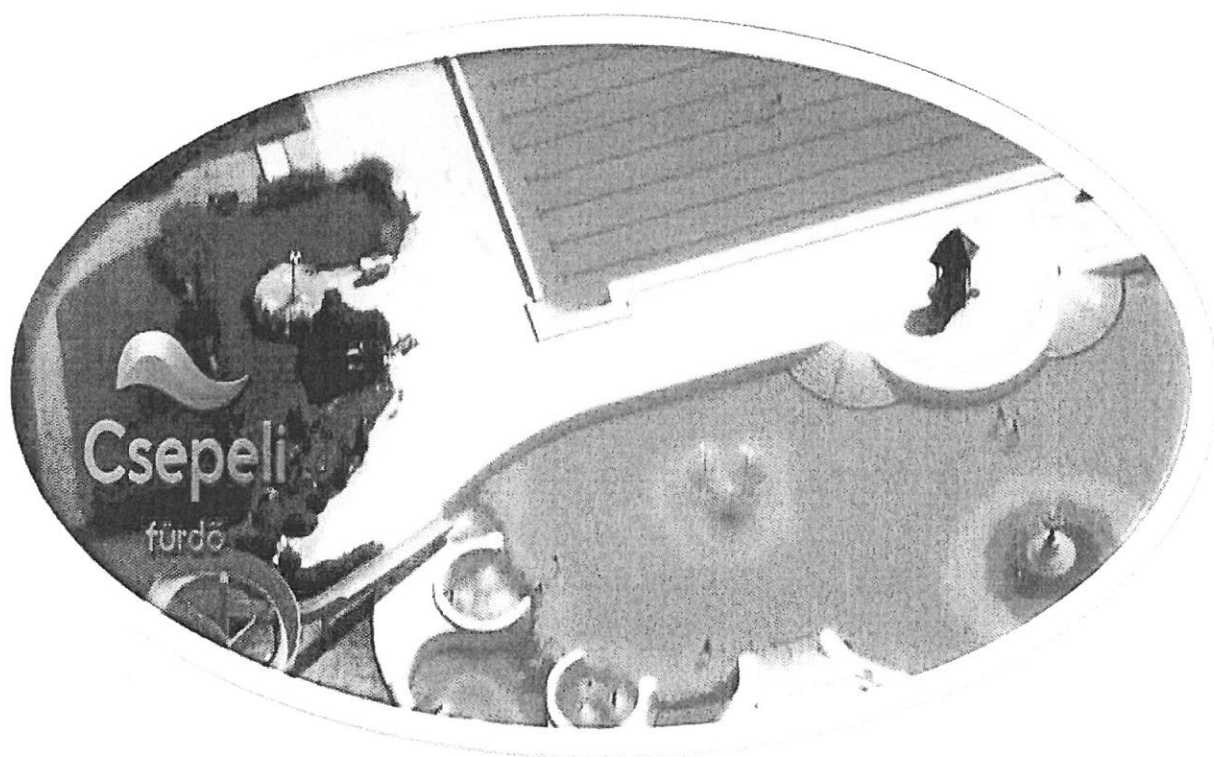


Pintér István
vezérigazgató



Csepel Városi Önkormányzat
Gazdasági Főosztály
1.

Csepeli Strandfürdő - 2015



Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.

Pintér István
vezérigazgató

TARTALOM

I. CSEPELI STRANDFÜRDŐ BEMUTATÁSA	3
I.1. A tulajdonosi szerkezet	3
I.2. Üzemeltető székhelye, telephelye	3
I.3. Medencék adatai	3
II. SZEMÉLYI FELTÉTELEK	5
III. ÜZEMELÉSI JELLEMZŐK	6
IV. VENDÉGEINK	7
IV.1. Vendégkör	7
IV. 2. Vendégforgalom alakulása	7
V. JEGYBEVÉTEL ÉS FORGALOM	8
VI. JEGYÁRAINK BUDAPESTI ÉS PEST MEGYEI FÜRDŐK JEGYÁRAINK ÖSSZEHASONLÍTÁSÁVAL	12
VII. SZERZŐDÉSEK-2015	13
VIII. STRANDFÜRDŐBE KÉRT MEGRENDELÉSEK	16
IX. FELÚJÍTÁS, KORSZERŰSÍTÉS	17
IX.1. Jelen állapot	17
IX.2. Korszerűsítési javaslat	19
IX.2.1. Fordulatszám-szabályozás	19
IX.2.2. Szivattyúk lépcsős szabályozása	19
IX.2.3. Összefoglalás	19
IX.2.4. SCADA rendszer	
(Folyamatábra-megjelenítés, beavatkozás)	20
X. MŰSZAKI HIBÁK, JAVÍTÁSOK	22
XI. ESEMÉNYNAPLÓ	24
XII. SWOT-ANALÍZIS	25

I. CSEPELI STRANDFÜRDŐ BEMUTATÁSA

I.1. A TULAJDONOSI SZERKEZET

A Csepeli Strandfürdőt 2015-ben a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. üzemeltette, pályázat útján elnyert üzemeltetési joggal.

Tulajdonos (Bérbeadó): Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1138 Budapest, Népfürdő út 38-40.

Üzemeltető (Bérlő): Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1215 Budapest, Katona József út 62-64.

Bérleti szerződés kelte: 2014. december 18.

I.2. ÜZEMELTETŐ SZÉKHELYE, TELEPHELYE

Üzemeltető székhelye: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1215 Budapest, Katona József út 62-64.

Üzemeltető telephelye: Csepeli Strandfürdő, 1213 Budapest, Hollandi út 14. helyrajzi szám: 205806/12 és 205806/13.

I.3. MEDENCÉK ADATAI

Úszómedence

Medence hossza:	50 m
Szélessége:	19,4 m
Mélysége:	1,4-2 m
Vízfelület:	970 m ²
Víztömeg	1.552 m ³
Pályák száma:	7 sávra osztható
Nézőterek befogadóképessége:	0
Egyidejű befogadóképesség:	194 fő
Napi befogadó képesség:	485 fő
Szükséges vízpótlás:	3,5-7 m ³ /h

Élménymedence

Medence hossza:	változó
Szélessége:	változó
Mélysége:	1,4-1,6 m
Vízfelület:	1.598 m ²
Víztömeg	2.077 m ³
Pályák száma:	0
Nézőterek befogadóképessége:	0
Egyidejű befogadóképesség:	320 fő
Napi befogadó képesség:	800 fő
Szükséges vízpótlás:	4,7-9,4 m ³ /h

Termálmedence

Medence hossza:	átmérő 16 m
Szélessége:	átmérő 16 m
Mélysége:	0,9 m
Vízfelület:	200 m ²
Víztömeg	180 m ³
Pályák száma:	0
Nézőterek befogadóképessége:	0
Egyidejű befogadóképesség:	80 fő
Napi befogadó képesség:	200 fő
Szükséges vízpótlás:	0,2-0,5 m ³ /h

Gyermekmedence

Medence hossza:	átmérő 10 m
Szélessége:	átmérő 10 m
Mélysége:	0,2-0,5 m
Vízfelület:	94 m ²
Víztömeg	38 m ³
Pályák száma:	0
Nézőterek befogadóképessége:	0
Egyidejű befogadóképesség:	47 fő
Napi befogadó képesség:	117 fő
Szükséges vízpótlás:	0,9-1,9 m ³ /h

II. SZEMÉLYI FELTÉTELEK

Az **üzemeltetést** maximálisan 28 fő munkavállalóval, 2 fő közfoglalkoztatott és változó létszámú megbízásos jogviszonyú munkatársakkal látjuk el.

Munkakörök:

- pénztáros,
- értékmegőrző,
- kabinos,
- takarító,
- öltözőfelügyelő,
- gépész,
- úszómester.

Vezetőség: (személyi változások)

	jan.	febr.	márc.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szept.	okt.	nov.	dec.
vezérigazgató	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
vezérig.-h.						•	•	•	•	•	•	•
divízióvezető	•	•	•	•	•							
főosztályvezető							•	•	•	•	•	•
csoportvezető	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
fürdővezető						•	•	•	•	•	•	•
csop.vez.-h.								•	•	•	•	•

III. ÜZEMELÉSI JELLEMZŐK

HÓNAP	ÜZEMMÓD	ÜZEMELÉSI JELLEMZŐK
január február március	téli üzemmód	- változatlan téli árak - csökkentett medencekapacitás Szolgáltatások: * minősített ásványvizes termálmedence, * légtartásos sátorral fedett úszómedence, * szauna, * öltözőkonténeres öltözésre, tisztálkodásra
április	átállás nyári üzemmódra 3 hét leállással	2015. május 1-jén a nyári üzemet 3 hét leállás után kezdtük meg. Az átállás alatt a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársai felkészítették a medencéket. Önerőből kifugázták a teljes termálmedencét, az úszó-, az élménymedence, valamint a gyermekmedence alját. Az ÁNTSZ előírásának megfelelően az ún. Duna-parti WC-t teljesen kifestettük. A kötelezően elvégezendő vízvizsgálat kitűnő eredményének birtokában kezdtük meg a nyári strandszezont. A nyári szezonárakat kismértékben emeltük, a gyermekjegyek és bérletek változatlan hagyása mellett.
május június július augusztus szeptember	nyári üzemmód	Az élménymedencénél található csúszdák üzemeltetését a korábbi évekhez hasonlóan 2015-ben külső vállalkozás üzemeltette pályázat alapján.
szeptember II. fele	átállás téli üzemmódra	A légtartásos sátor felállításra került. A konténeres átdeponálása megtörtént. A szükséges burkolat átrendezéseket és tisztítási feladatokat elvégeztük. A közönség által használt területeket kitakarítottuk. A zöldterületeket felkészítettük a látogatók fogadására. Nyitás: október 09. péntek
október november december	téli üzemmód	változatlan téli árak - csökkentett medencekapacitás Szolgáltatások: * minősített ásványvizes termálmedence, * légtartásos sátorral fedett úszómedence, * szauna, * öltözőkonténeres öltözésre, tisztálkodásra

IV. VENDÉGEINK

IV. 1. VENDÉGKÖR

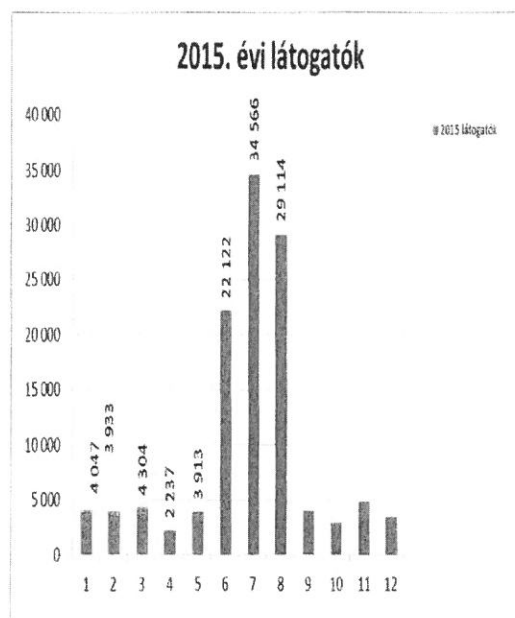
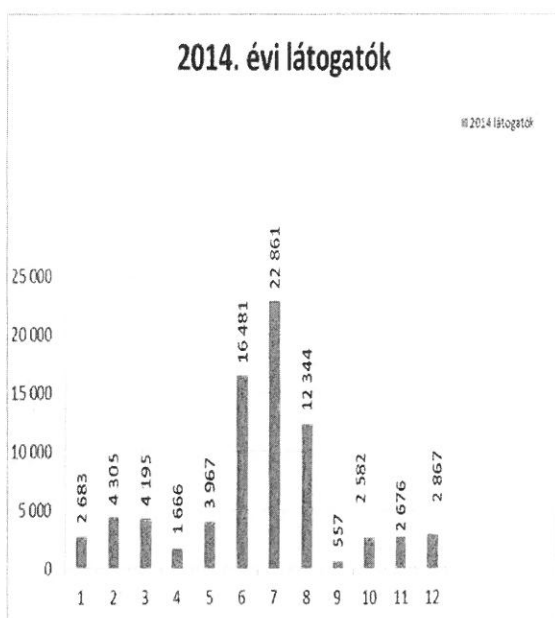
- lakosság

- kerület sportegyesületei

- kerületi iskolások: testnevelési órakeretben történt úszásoktatása szervezett keretek között. A 2014/15. tanévben a kerület 15 intézményéből az 5. osztályosok úsztak a strandon. A sávbérlést a KLIK fizette. A 2015/16. tanévben az együttműködés folytatódik.

- nyugdíjasok: az 599/2014 (XII.16.) KT határozat értelmében a csepeli lakcímkártyával rendelkező nyugdíjasok a határozatban megjelölt napokon és időben ingyenesen használhatják a strand szolgáltatásait a szauna kivételével.

IV. 2. VENDÉGFORGALOM ALAKULÁSA



V. JEGYBEVÉTEL ÉS FORGALOM

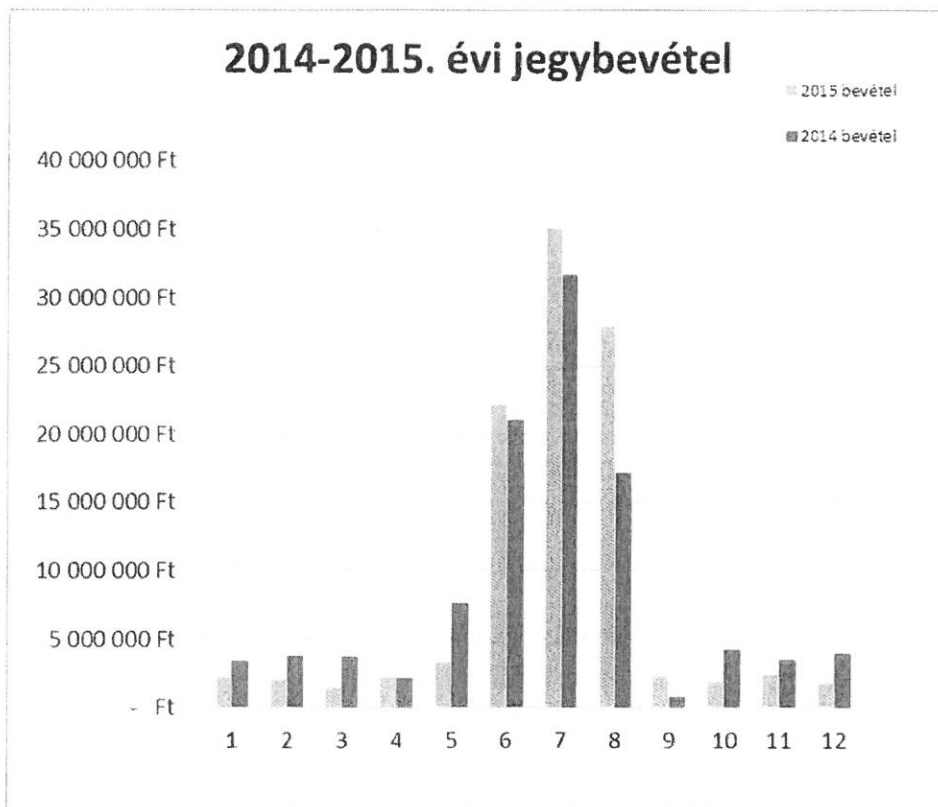
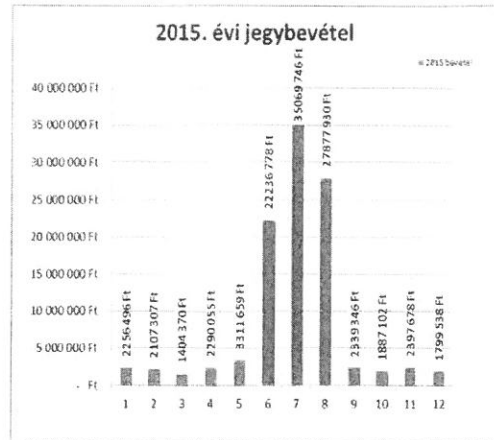
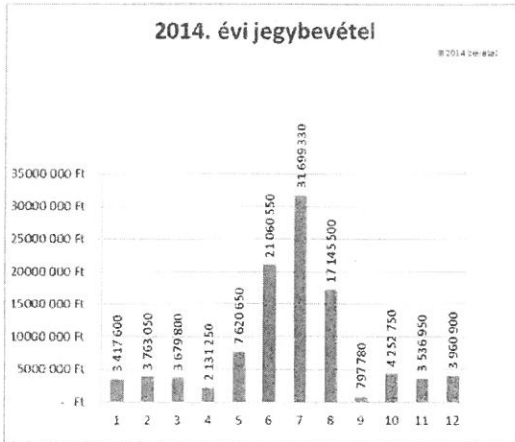
A fürdő bevételeinél a 2014. évi adatokkal terveztünk. Növekedésre a 2015. évben bevezetett nyugdíjas kedvezmények miatt nem számíhattunk. Ugyanakkor a kedvező időjárás – 2014. évben kevés volt a kánikulai nap – továbbá a már működő rendezvények forgalomművelő hatása hozott pozitív eltérést.

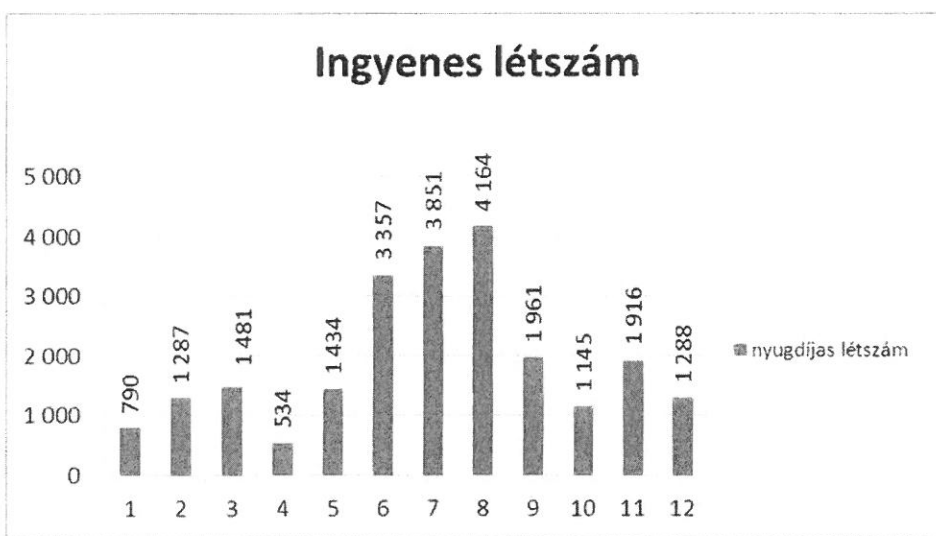
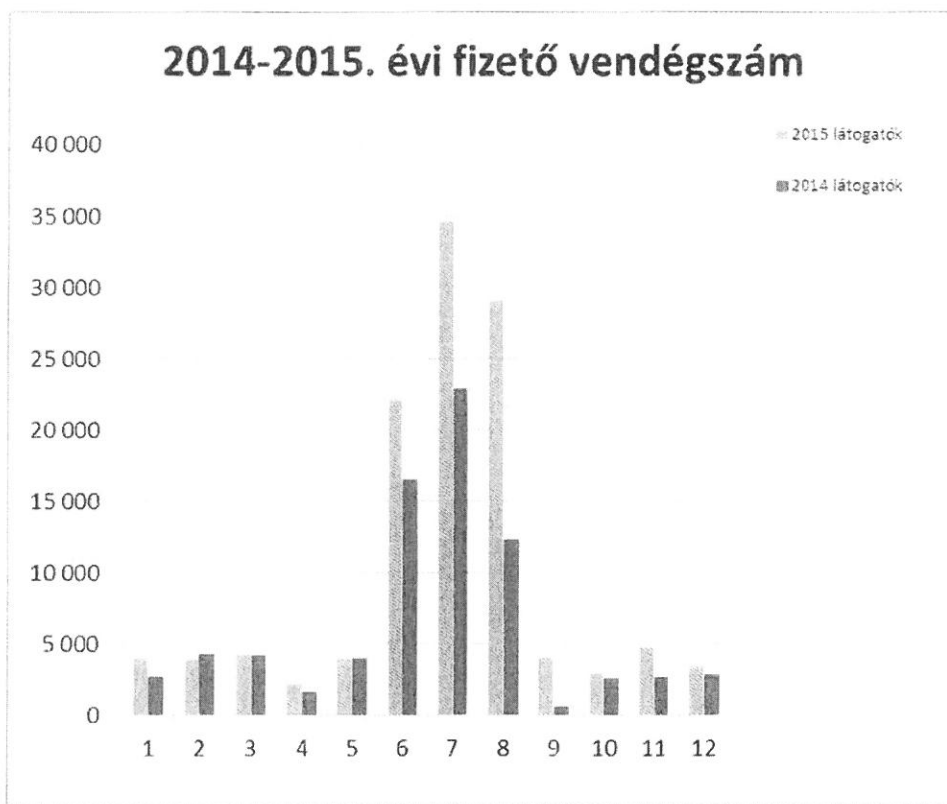
2014 évi jegybevétel és forgalom

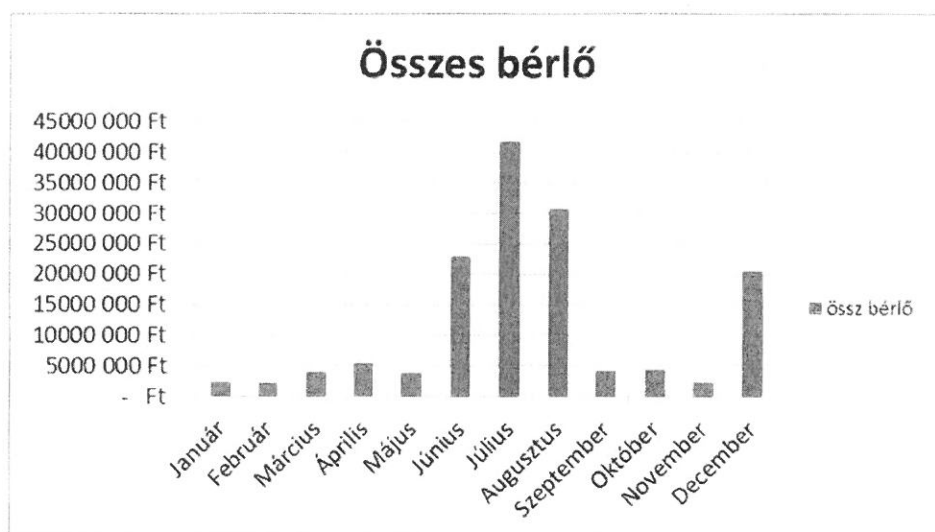
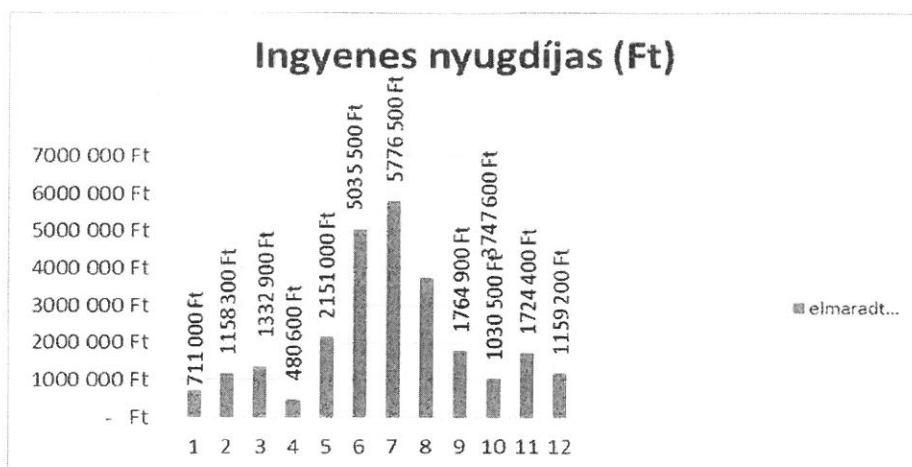
	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Mindösszesen
összes jegybevétel	3 417 600 Ft	3 763 050 Ft	3 679 800 Ft	2 131 250 Ft	7 620 650 Ft	21 060 550 Ft	31 699 330 Ft	17 145 500 Ft	797 780 Ft	4 252 750 Ft	3 536 950 Ft	3 960 900 Ft	90 517 730 Ft
létszám	2 683	4 305	4 195	1 666	3 967	16 481	22 861	12 344	557	2 582	2 676	2 867	77 184
sávbérlés												42 644 593 Ft	42 644 593 Ft
Egyéb bevétel (légtartásos sátor)												11 812 890 Ft	11 812 890 Ft
2014 évi bevétel mindösszesen												144 975 213 Ft	144 975 213 Ft

2015 évi jegybevétel és forgalom

	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Mindösszesen
összes jegybevétel	2 256 496 Ft	2 107 307 Ft	1 404 370 Ft	2 290 055 Ft	3 311 659 Ft	22 236 778 Ft	35 069 746 Ft	27 877 930 Ft	2 339 346 Ft	1 887 102 Ft	2 397 678 Ft	1 799 538 Ft	104 978 005 Ft
létszám	4 047	3 933	4 304	2 237	3 913	22 122	34 566	29 114	4 045	2 925	4 785	3 429	119 420
sávbérlés	8 000 Ft	8 000 Ft	2 480 313 Ft	3 098 976 Ft	393 700 Ft	574 251 Ft	6 595 157 Ft	2 801 571 Ft	1 724 406 Ft	2 422 954 Ft	23 496 Ft	12 418 196 Ft	32 549 020 Ft
Egyéb bevétel légtartásos sátor												6 235 024 Ft	6 235 024 Ft
2015 évi bevétel mindösszesen												143 881 469 Ft	143 881 469 Ft
elmaradt bevétel (nyugdíjasok) Ft	711 000 Ft	1 158 300 Ft	1 332 900 Ft	480 600 Ft	2 151 000 Ft	5 035 500 Ft	5 776 500 Ft	3 747 600 Ft	1 764 900 Ft	1 030 500 Ft	1 724 400 Ft	1 159 200 Ft	26 072 400 Ft
nyugdíjas létszám	790	1 287	1 481	534	1 434	3 357	3 851	4 164	1 961	1 145	1 916	1 288	23 208
%	19,52%	32,72%	34,41%	23,87%	36,65%	15,17%	11,14%	14,30%	48,48%	39,15%	40,04%	37,56%	







VI. JEGYÁRAINK

BUDAPESTI ÉS PEST MEGYEI FÜRDŐK JEGYÁRAINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSÁVAL

Budapesti és pest megyei strandok/fürdő jegyárak	Csepeli strand	Csillaghegyi	Római	Pünkösdfürdő	Palatinus	Paskál strand
Felnőtt	1 850 Ft	1 800 Ft	2 300 Ft	1 700 Ft	2 800 Ft	1 200 Ft
Gyermek	800 Ft			1 300 Ft	2 100 Ft	
Nyugdíjas	1 500 Ft	900 Ft		1 300 Ft	2 100 Ft	1 000 Ft
Diák	1 500 Ft	1 200 Ft		1 300 Ft	2 100 Ft	
Csoportos bérlet		73 800 Ft				
Hétféle, ünnepnap						
Bérlet	16 000 Ft	22 950 Ft	39 000 Ft		49 000 Ft	
Bérlet (diák/nyugdíjas)	10 000 Ft	15 750 Ft	27 000 Ft		34 500 Ft	
Bérlet (gyermek)	8 000 Ft		27 000 Ft		34 500 Ft	
Családi	4 500 Ft		6 300 Ft	4 700 Ft	7 100 Ft	

Budapesti és pest megyei strandok/fürdő jegyárak	Csepeli strand	Dagály	Újhegyi uszoda	Lukács	Gellért	Széchenyi
Felnőtt	1 850 Ft	2 000 Ft	1 200 Ft	3 100 Ft	4 900 Ft	4 500 Ft
Gyermek	800 Ft	1 700 Ft	600 Ft			
Nyugdíjas	1 500 Ft		900 Ft	1 850 Ft		
Diák	1 500 Ft		900 Ft	1 850 Ft		
Csoportos bérlet						
Hétféle, ünnepnap						
Bérlet	16 000 Ft	16 100 Ft			191 250 Ft	70 200 Ft
Bérlet (diák/nyugdíjas)	10 000 Ft					
Bérlet (gyermek)	8 000 Ft					
Családi	4 500 Ft		1 800 Ft			

Budapesti és pest megyei strandok/fürdő jegyárak	Csepeli strand	Dandár	Rudas	Király	Nagykátai	Aquaréna
Felnőtt	1 850 Ft	1 500 Ft	3 100 Ft	2 600 Ft	1 400 Ft	5 500 Ft
Gyermek	800 Ft				1 000 Ft	2 500 Ft
Nyugdíjas	1 500 Ft	1 000 Ft	1 800 Ft	1 300 Ft	1 000 Ft	4 200 Ft
Diák	1 500 Ft	1 000 Ft	1 800 Ft	1 700 Ft	1 000 Ft	4 200 Ft
Csoportos bérlet			139 400 Ft			
Hétféle, ünnepnap						
Bérlet	16 000 Ft	16 800 Ft	39 525 Ft	33 150 Ft		
Bérlet (diák/nyugdíjas)	10 000 Ft				32 000 Ft	
Bérlet (gyermek)	8 000 Ft				32 000 Ft	
Családi	4 500 Ft				5 000 Ft	

CSEPELI STRANDFÜRDŐ – 2015

Budapesti és pest megyei strandok/fürdő jegyárak	Csepeli strand	Abony	D-Beach	Leányfalu		
Felnőtt	1 850 Ft	1 150 Ft	1 290 Ft	1 850 Ft		
Gyermek	800 Ft	550 Ft		1 000 Ft		
Nyugdíjas	1 500 Ft	770 Ft		1 100 Ft		
Diák	1 500 Ft	770 Ft		1 300 Ft		
Csoportos bérlet						
Hélvége, ünnepnap			1 790 Ft			
Bérlet	16 000 Ft			11 200 Ft		
Bérlet (diák/nyugdíjas)	10 000 Ft					
Bérlet (gyermek)	8 000 Ft			6 200 Ft		
Családi	4 500 Ft	3 200 Ft	D-Beach	750 Ft		

VII. SZERZŐDÉSEK-2015

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	MEGBÍZOTT PARTNER	ÖSSZKÖLTSÉG/FT, BRUTTÓ	SZERZŐDÉS LEJÁRTA	SZÁLLÍTÓ SZERZŐDÉS TÍPUSA
Sátorállítás	1 alkalom	TOMATA Kft.	1.092.200,-	2015.09.22-től legfeljebb + 1 hónap	Megbízási
Medencetisztító	1 db	Binary Logic Kft.	4.951.730,-	2015.04.22 (Teljesítés dátuma)	Megrendelés
Szivattyú	1 db	Valasek Szivattyútechnika Kft.	76.200,-	2015.07.23	Megrendelés
Szivattyú beszerelése	1 db	BLABO Vegyszer Kft.	444.500,-	2015.04.27	Teljesítési igazolás
Karbantartás és üzemeltetés		Pensum Group Kft.	2.925.000,-	2015. augusztus 20-ig	Üzemeltetési megállapodás
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS		Pensum Diákmunka Iskolaszövetkezet	619.125,-	2015. 06. 20. – 2015. 06. 30. Elszámolási időszak	Csúszdaüzemeltetési szerződés
Karbantartás és üzemeltetés		Eleven Kft.	2.032.000,-	2015. június 20-tól 2015. augusztus 20-ig	Üzemeltetési megállapodás
Egészségügyi feladatok		Inter-Ambulance Zrt.	Megbízási díjra nem tart igényt	2015. augusztus 31.	Megbízási
Költöztetés, konténeres		MOBILBOX	637.415,-	2015. április 15.	Vállalkozási
Sátor anyagok, bontás	2 db + 1 alkalom	TOMATA Kft.	1.295.400,-	2015. április 18.	Megrendelés
Csatornarendszer tisztítás	1	Claudius Kft.	124.460,-	2015. április 15.	Megrendelés
Szűrőtöltet cseréje		Mix-Pool Kft.	1.288.645,-	2015. május 14.	Teljesítési igazolás
Csepeli Strandfürdő kizárólagos használata		Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	1.905.000,-	2015. július 1.	Megrendelés

CSEPELI STRANDFÜRDŐ – 2015

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	MEGBÍZOTT PARTNER	ÖSSZKÖLTSÉG/FT, BRUTTÓ	SZERZŐDÉS LEJÁRTA	VEVŐ SZERZŐDÉS TÍPUSA
Karácsony Sándor Ált. Isk.		KLIK	360.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Lajtha László Ált. Isk.		KLIK	90.000,-	2015. június 15.	Használati szerződés
Eötvös József Ált. Isk.		KLIK	270.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Herman Ottó Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Katona József Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Kazinczy Ferenc Értékközvetítő és Képességfejlesztő Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Kék Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Kölcsey Ferenc Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Mátyás Király Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Mészáros Jenő Speciális Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Móra Ferenc Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Nagy Imre Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Vermes Miklós Ált. Isk.		KLIK	180.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Széchenyi István Ált. Isk.		KLIK	270.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
Szárcsa Ált. Isk.		KLIK	90.000,-	2016. június 15.	Használati szerződés
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. januári hónap: 1.140.000,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. februári hónap: 1.088.400,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. márciusi hónap: 1.205.700,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. áprilisi hónap: 653.800,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. májusi hónap: 1.347.000,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. júniusi hónap: 1.306.050,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Honvéd Utánpótlás (mint bérlő)	2015. júliusi hónap: 1.777.800,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. januári hónap: 835.000,-	2015. december 31.	Bérlési
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. februári hónap: 800.000,-	2015. december 31.	Bérlési

CSEPELI STRANDFÜRDŐ – 2015

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	MEGBÍZOTT PARTNER	ÖSSZKÖLTSÉG/FT, BRUTTÓ	SZERZŐDÉS LEJÁRTA	VEVŐ SZERZŐDÉS TÍPUSA
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. márciusi hónap: 795.000,-	2015. december 31.	Bérleti
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. áprilisi hónap: 305.000,-	2015. december 31.	Bérleti
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. májusi hónap: 775.000,-	2015. december 31.	Bérleti
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. júniusi hónap: 1.035.000,-	2015. december 31.	Bérleti
TELJESÍTÉS IGAZOLÁS	1	Öttusa (mint bérlő)	2015. júliusi hónap: 920.000,-	2015. december 31.	Bérleti
Strandbüfé bérlés		Egyél Jót Kft.	2.999.995,-	2015. május 1. napjától, 2015. augusztus 31. napjáig	Bérleti
Területhasználat		Napkerpartner Kft.	380.000,-	2015. május 1. napjától 2015. december 31. napjáig	Területhasználati
Vízilabdázó tehetségek felfedezése, támogatása		SPORTLIGET SE	10.000,- Ft/1,5 óra	2015. szeptember 24. 20:00-21:30-ig	Bérleti
Divat és bazáráru		Royal Gusto Kft.	241.300,-	2015. augusztus 31	Bérleti
Levegő ballon árusítás	2 Nap	Várad Erika	5080 Ft/Nap	2015. július 18-19	Területhasználati
Tartós testcsillám festő tevékenység		Oriflame Hungary Kft.	1270 Ft/Nap	2015. augusztus 31.	Területhasználati

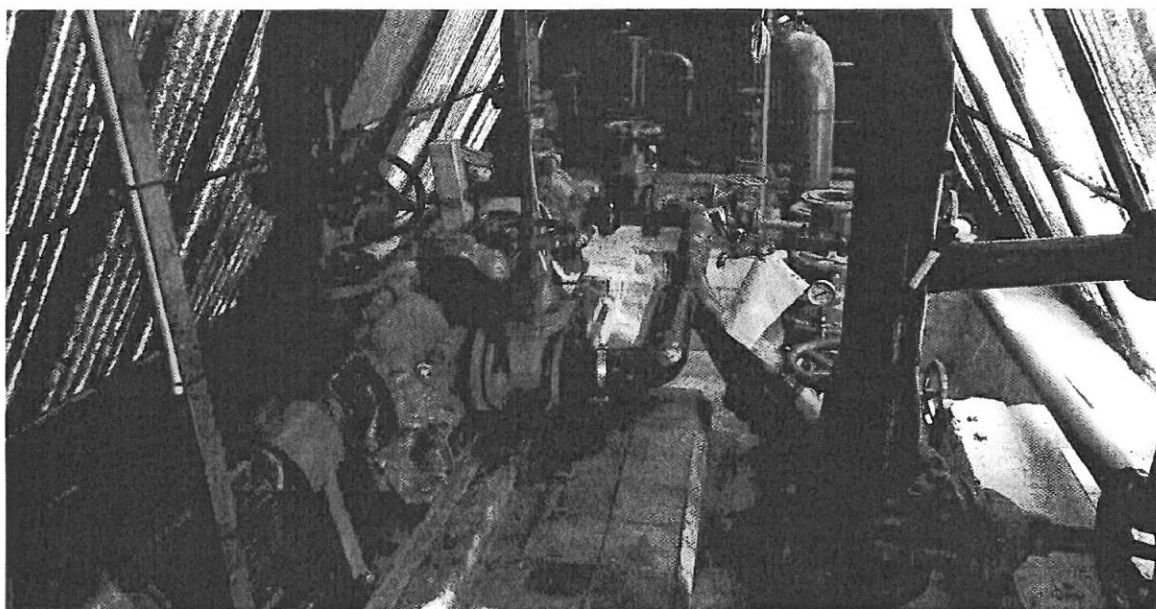
VIII. MEGRENDELÉSEK

(NYILVÁNTARTÁS MINTA)

megnevezés	mennyiség
klórszivattyú (élménymedence)	1
klórszivattyú (gyermekmedence)	1
kuka rendelés	20
zuhanygépház nyomáskapcsoló	1
2"-s PET tolózár	2
2" keverőcsap	1
úszókapcsoló	6
klórgáz rendelés	16

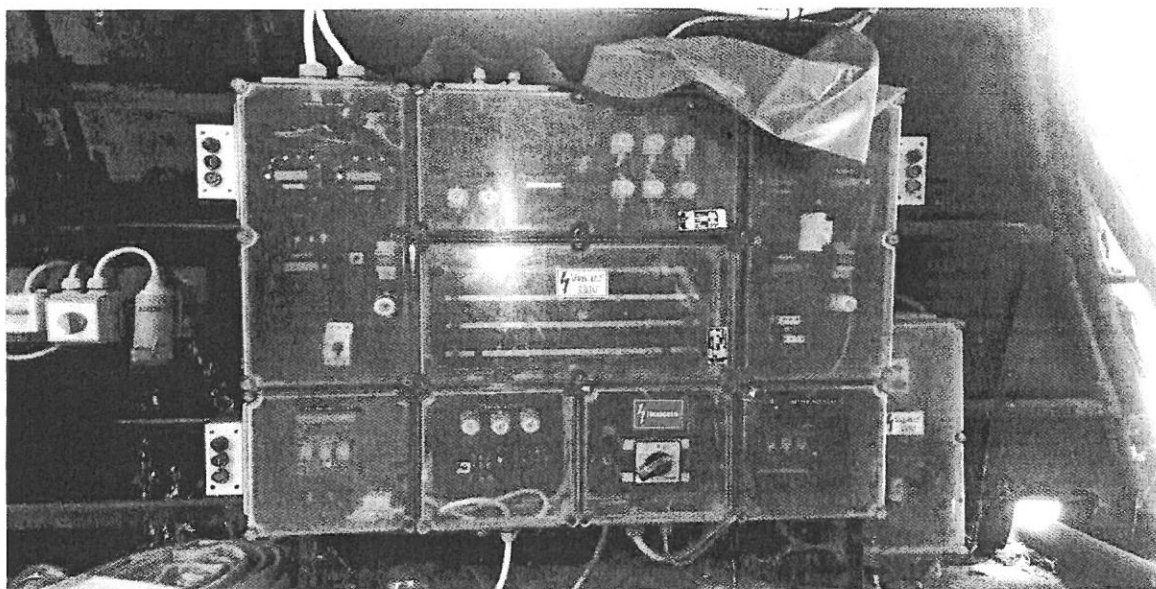
IX. FELÚJÍTÁS, KORSZERŰSÍTÉS

IX. 1. Jelenlegi állapot

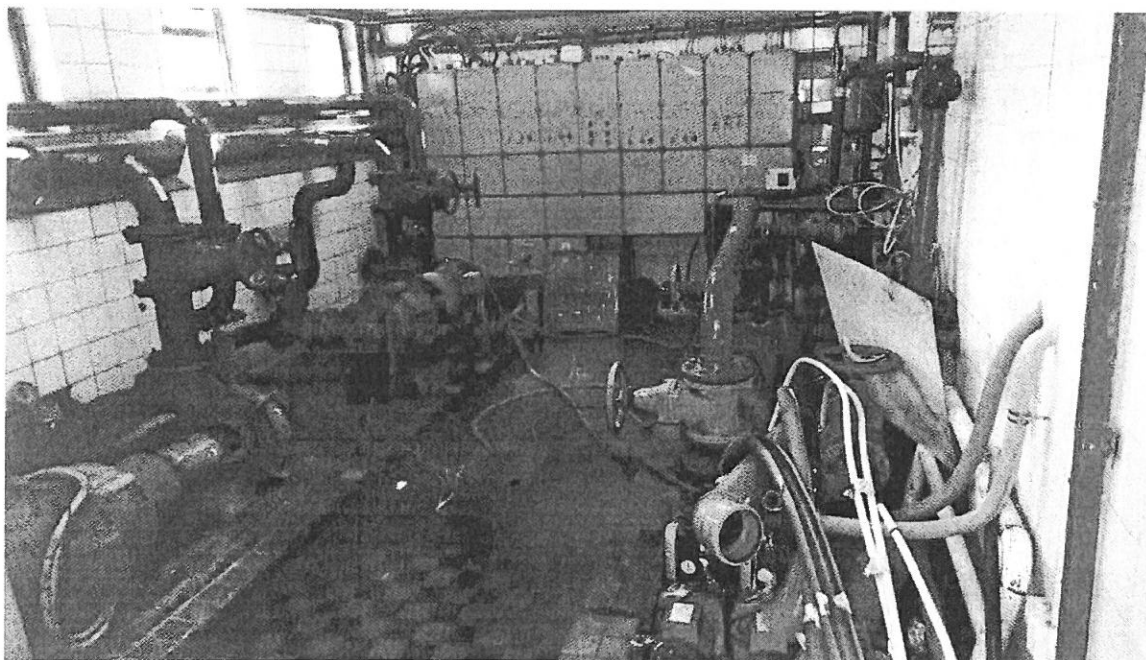
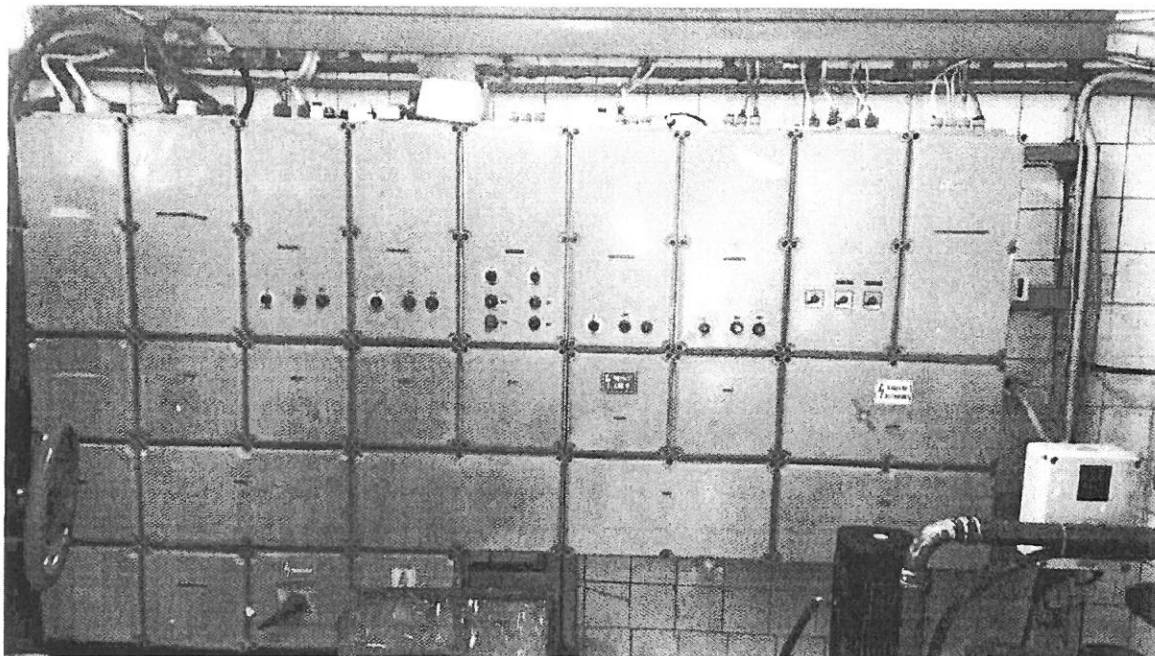


2 db régi (kb. 20-30 éves), korszerűtlen csigaházas centrifugál szivattyú emeli ki a termálvizet, amelyeket kézi erővel, tolózár segítségével lehet „szabályozni” .

Ez egy elavult technika, ilyen már nem sok fürdőben alkalmaznak.



A képen a szivattyúk vezérlőszekrénye látható, mely szintén elavult berendezéseket tartalmaz.



Sok eszköz használhatatlan, életveszélyes.
Ezen eszközök cseréje, korszerűsítése elengedhetetlen a minőségi és európai színvonalú fürdő megtartásához, kialakításához.

IX. 2. Korszerűsítési javaslat

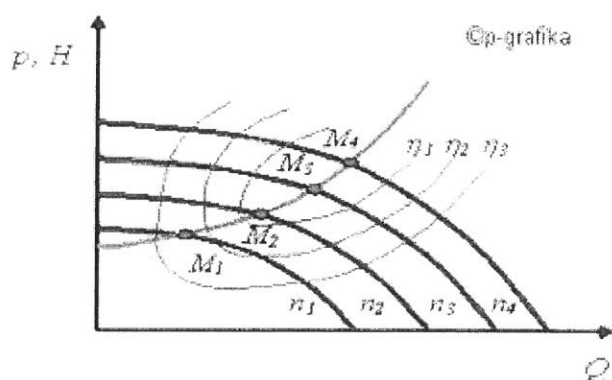
A mai modern fürdők világában körültekintve, a következő új, modern, hatékony technológiákat találtuk:

Fordulatszám-szabályozás

A szivattyúszabályozásnak gazdaságos módja, ha a fordulatszámát szabályozzuk. Ez azokra az esetekre érvényes, amikor a szivattyút hajtó motor fordulatszáma gazdaságosan változtatható.

Ebben az esetben a csővezeték jelleggörbéje állandónak tekinthető (hacsak nem változtatunk a csővezeték szerkezetén, például fojtó elemmel a csővezeték lokális szűkítését előidézve.)

A fordulatszám növelésével a szivattyú $Q - p$ jelleggörbéje egyre feljebb tolódik el, a csővezeték jelleggörbék metszéspontja, a munkapont is eltolódik (az ábrán $M_1 \rightarrow M_4$). A kagylógörbék közül az adott munkaponthoz tartozó hatásfok is leolvasható.



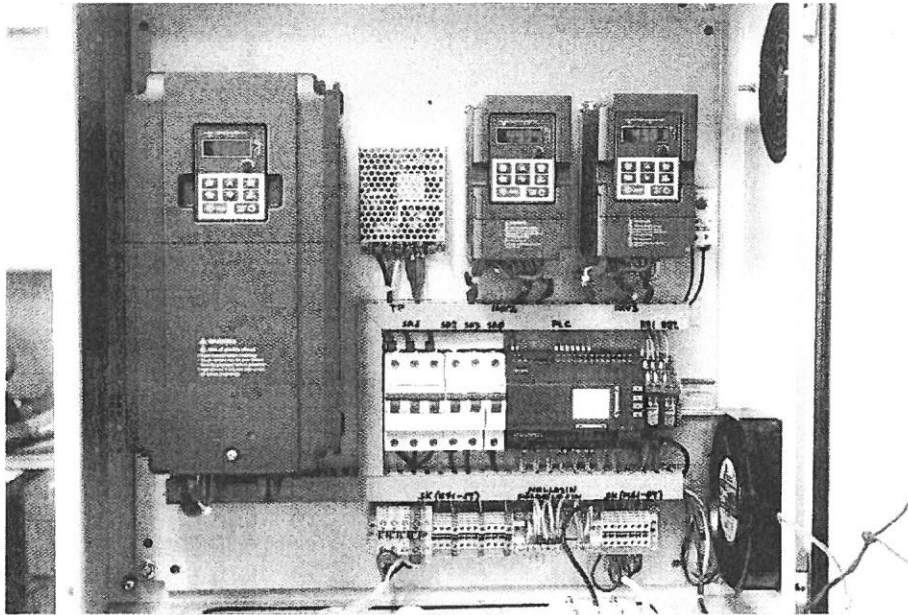
Szivattyúk lépcsős szabályozása

Ezzel a szabályozási móddal a térfogatáram változtatása csak fokozatokban történhet. A folyadékellátásban résztvevő szivattyúk csak időszakosan, a fogyasztás mértékétől függően váltakozva üzemelnek.

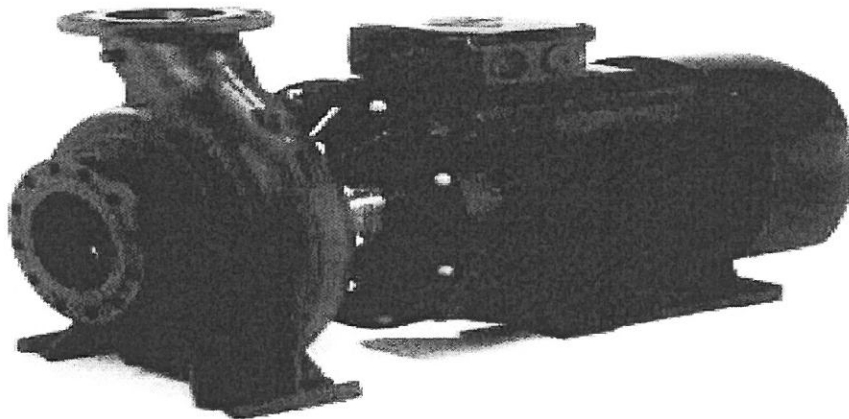
Ha a szivattyúk teljesítménye a fogyasztási határokhoz jól igazított, akkor a lépcsős szabályozás gazdaságos. Hátrány azonban, hogy a megoldás beruházás-igényes.

Összefoglalva:

A szivattyúkat, akár egyedi, akár csoportos üzemben alkalmazzuk, szabályozni szükséges. A szabályozás gyakoribb módjait tartalmazta ez a rész-tanulási egység. Törekedni kell a minél energiatakarékosabb szabályozási módok alkalmazására mind a tervezésben, mind pedig a szivattyúk üzemeltetése során.



Ezen képen a mai technikának megfelelő fordulatszám-szabályzós vezérlőszekrény és segéd, illetve védelmi berendezései láthatóak.



Modern, csigaházas centrifugál szivattyú.

SCADA rendszer (Folyamatábra-megjelenítés, beavatkozás)

A folyamatábra megjelenítésével leegyszerűsödik a gépészet megfigyelése, hiszen akár egy irodában ülve egy monitoron láthatóvá válik a folyamat, vízigény, vízfogyasztás, eszközök működése.

A gépész szükség esetén egy gombnyomással közbe tud avatkozni, változtatni képes a megadott értékeket, vízhozamot akár távolról is (notebook, mobiltelefon, pda).

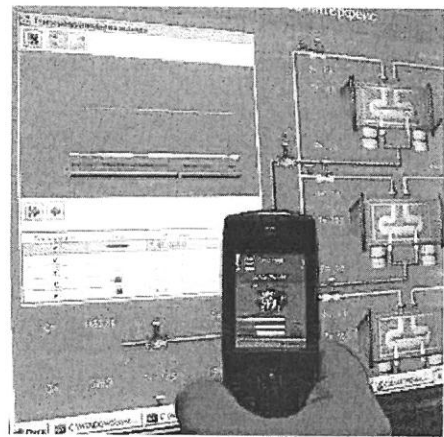
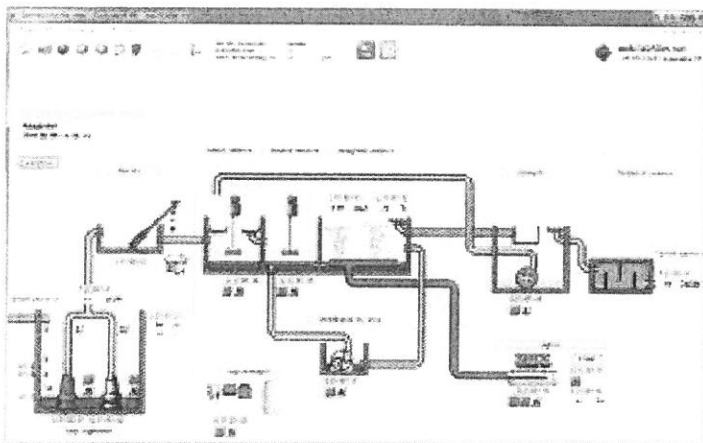
- megjelenítés
- trend
- események naplózása
- közbeavatkozás, vezérlés

A SCADA rendszer elképesztően sokoldalú, későbbiekben számottevően továbbfejleszthető.

Példa:

A SCADA rendszert összehangolhatjuk a beléptető rendszerrel és az automatikusan szabályozza a látogatók száma szerint a különböző medencék élményelemit, vízigényét.

Ez a rendszer költséghatékonyabbá, áttekinthetőbbé tenné a strand működését.

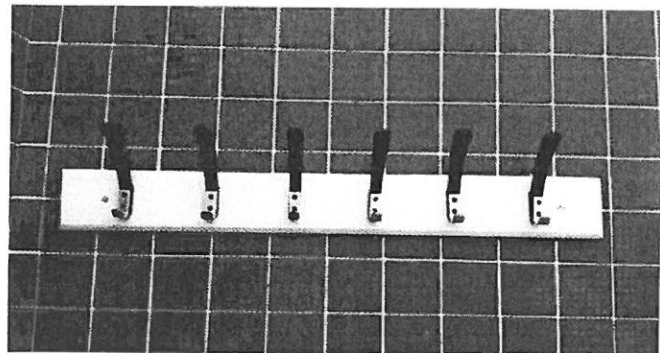
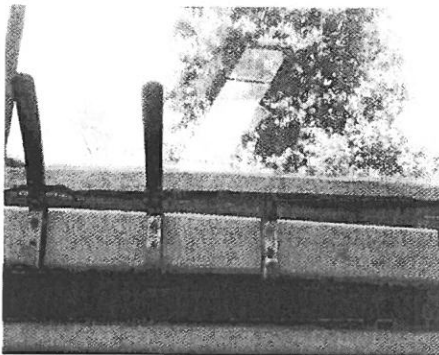
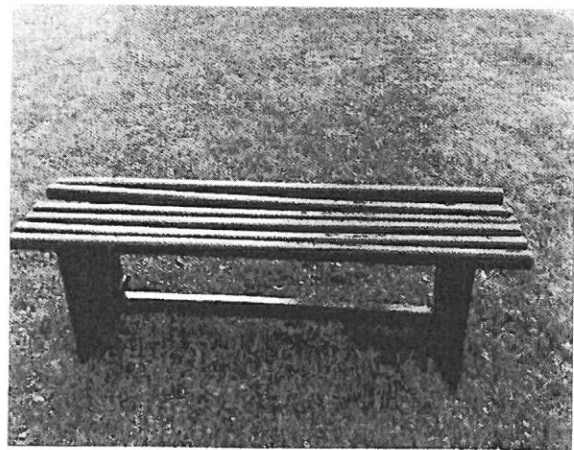
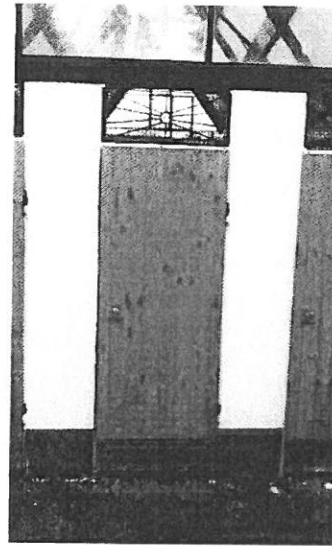
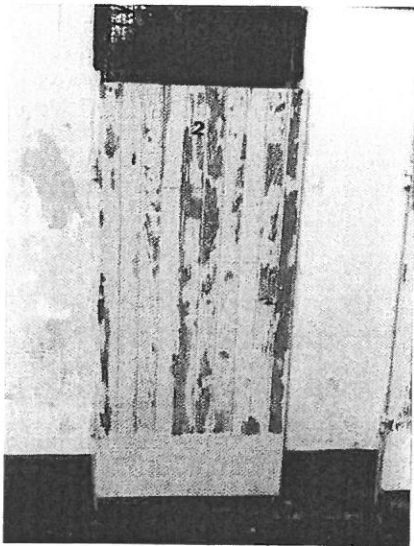


X. MŰSZAKI HIBÁK, JAVÍTÁSOK

(NYILVÁNTARTÁS MINTA)

helyiség/terület	hiba	ideje		
		év	hó	nap
kabin	kabinajtók korhadtak, 10 db cseréje	2015	06	17
férfi WC-nél	akna kialakítása, betonozás	2015	6	18
gépház klórozó	klórozó előtti rész tereprendezése	2015	6	12
élmény medence	élménymedence területén burkolatjavítás	2015	6	17
gyermekmedencénél	gyermekmedencénél ivókút javítása	2015	6	12
szauna	szauna pad törött	2015	6	22
élmény medence	csempék pótlása	2015	6	24
lábmosók	csempék pótlása	2015	6	26
csúszda	TÜV által kifogásolt tartók revéltlenítése, festése	2015	6	24
gyerekmedence	piros csúszda törött, kiszedtük	2015	6	18
zuhanygépház	nyomáskapcsoló bekötése	2015	6	18
zöldterület	a teljes terület gyommentesítése	2015	6	29
szabadterület	villamos betáp július 1-jére (Kalocsa típusú áramelosztó)	2015	6	30
zöldterület	fűnyírás június 30-ig	2015	6	29
női férfiöltöző	dugulás	2015	6	30
konyha, férfiöltöző terület	villanybojler elromlott	2015	7	14
férfiöltöző	kandeláberek festése (Női, Férfi öltözőnél)	2015	6	30
Honvédöltöző	konnektor ellenőrzése, esetleges javítása	2015	7	2
teljes terület	konnektor ellenőrzése, esetleges javítása	2015	7	2
kabinok	kamerabeállítás, illetve -átvizsgálás	2015	7	11
női öltöző	új kabin ajtók lemezelése	2015	7	14
gépház	bejárati ajtó javítása	2015	7	15
	klórszivattyúk beépítése	2015	8	5

Ilyen volt – Ilyen lett



XI. ESEMÉNYNAPLÓ

((NYILVÁNTARTÁS MINTA))

időpont			esemény
év	hó	nap	
2015	06	3	Vízmintavétel.
2015	06	8	ÁNTSZ ellenőrzés.
2015	06	25	TV2 felvétel.
2015	06	25	ÁNTSZ ellenőrzés.
2015	06	29	TV2 felvétel.
2015	06	30	Zártkörű rendezvény.
2015	06	26	Klórgáz szállítás (teli üres elszállítása).
2015	07	5	Értékmegőrző rendőrségi ügy.
2015	07	10	Munkaügyi ellenőrzés 8 óra 56 perc.
2015	07	13	Hatósági vízmintavétel.
2015	07	15	Klórgáz szállítás.
2015	07	21	Bejelentésre ÁNTSZ ellenőrzés.

XII. SWOT-ANALÍZIS

<p>Erősségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - támogató, biztos háttér (önkormányzat, Városgazda Zrt.) - látogatók jó véleménye - kialakuló szakmai irányító háttér - szép környezet, park - könnyű megközelíthetőség - nyugdíjasok ingyenes belépése - sportolók, edzések 	<p>Gyengeségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - elavult gépészeti berendezések - elavult épületek, felszerelési tárgyak - a technikai személyzet egy része gyenge felkészültségű - korszerűtlen beléptető rendszer - büfé saját tulajdonban van - a felújítások nagy anyagi ráfordításokat igényelnek
<p>Lehetőségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - felújítások, korszerűsítések - pályázatok - stabil szolgáltató csapat, személyzet kialakítása - marketingműsorokkal színesíteni a szolgáltatást 	<p>Veszélyek</p> <ul style="list-style-type: none"> - rövidtávú bérleti lehetőség - technikai, gépészeti eszközök meghibásodásának lehetősége - mindent egyszerre kell javítani, felújítani

Budapest, 2015. december 18.



Pintér István

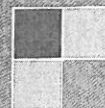
vezérigazgató



Csepeli Városgazda Kátszolgálat Nonprofit Zrt.

BESZÁMOLÓ

a közterületi játszóterek, kutyafuttatók, parki eszközök felújításával kapcsolatos munkálatok megszervezéséről, közterületi karbantartási csoport felállításáról, a szükséges karbantartói létszám kiválasztásáról, eszközök beszerzéséről



Tartalomjegyzék

1	Bevezetés.....	2
2	Jogszabályi környezet.....	3
2.1	<i>Környezetvédelem tekintetében.....</i>	3
2.2	<i>Zöldfelület-védelem tekintetében.....</i>	3
2.3	<i>A játszóterek tekintetében.....</i>	3
3	A jelenlegi helyzet bemutatása.....	4
4	A célok és megvalósításuk.....	5
5	Összegzés.....	14

1 Bevezetés

A célfeladatok közül a Zöldterület-fenntartási Osztályra eső részfeladatok kiemelt jelentőséggel bírnak, mivel közvetlen kapcsolódási pontot képeznek a kerület vezetése és elképzelései, valamint a lakosság között.

A közterület minőségi ápolása és karbantartása, valamint a játszótereken az eszközök felújítása és fejlesztése azonnali válaszreakciókat képes kiváltani a környékükön lakókból és a használóikból.

A kitűzött munkák elvégzésével jelentősen javul a Társaság és egyben a kerület menedzselésének megítélése. A tervezés és a munkálatok során figyelembe vételre kerültek a saját elképzelések mellett a lakossági igények is annak érdekében, hogy optimális megoldások születhessenek.

Az ilyen jellegű párbeszédet a jövőben is folytatni kívánjuk a közterületek és játszóterek épülése, szépítése érdekében.

Az előre betervezett munkálatokat és azok sorrendjét persze megszakíthatják rendkívüli események és kapcsolódó feladatok. Itt kell köszönetet mondani a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. Zöldterület-fenntartási Osztályán dolgozóknak, akik sokszor erőforrásaikon felül teljesítve dolgoztak azért, hogy elkészüljenek a kijelölt feladatokkal.

Külön köszönet illeti Csepel önkormányzatát is, hogy a rendkívüli helyzetekben támogatásáról biztosította Társaságunkat, illetve a feladatokkal megbirkózó osztályokat.

2 Jogsabályi környezet

Budapest XXI. kerületének, Csepel zöldterületeinek, parkjainak és játszótereinek fenntartásához, az ott található utcabútorok és játszóeszközök karbantartásához az alkalmazandó jogsabályi háttér a következők figyelembevételét követeli meg a Csepeli Városgazda Zrt. munkatársaitól az általuk végzett munkákkal kapcsolatban:

2.1 Környezetvédelem tekintetében

- **a 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól**

2.2 Zöldfelület-védelem tekintetében

- **43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet a növényvédelmi tevékenységről**
- **2008. évi XLVI. törvény az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről**
- **221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól**
- **346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről**
- **14/1993. (IV. 30.) Főv. Kgy. rend. a kiemelt, közcélú zöldfelületekről**

2.3 A játszóterek tekintetében

- **a 78/2003. (XI. 27.) GKM rendelet a játszótéri eszközök biztonságosságáról**

E rendelet hatálya a játszótéren elhelyezett játszótéri eszközökre terjed ki

Az 1. melléklet a 78/2003. (XI. 27.) GKM rendelethez rendelkezik a játszótéri eszközök biztonságossági követelményeiről.

1. A játszótéri eszközök méretei és nehézség fokozatai feleljenek meg az előírányzott korcsoportnak.
2. A játszótéri eszközöket úgy kell tervezni és elkészíteni, hogy:
 - 2.1. a gyermek számára a játék kockázata nyilvánvaló és előrelátható legyen,
 - 2.2. ne keletkezzenek veszélyes helyzetek (fej, nyak vagy ujjak beszorulása),
 - 2.3. szerkezeti szilárdsága - beleértve a stabilitást - megfelelő legyen,
 - 2.4. a leesés ellen védelmet biztosítson,
 - 2.5. az alapozással ne keletkezhesen veszély (kioldódás, ütés),
 - 2.6. a felnőttek is hozzáférhessenek és az eszközön belül segíthessenek a gyermekeknek.
3. Játszótéri eszközök gyártásakor csak olyan anyagokat szabad alkalmazni, amelyek az eszközök használói számára egészségkárosodást nem okoznak.

4. A játszótéri eszközök védjék meg a gyermekeket olyan veszélyektől, amelyek nem láthatók előre, ha a játszótéri eszközt rendeltetésszerűen vagy ésszerűen előrelátható módon használják.

Mind a karbantartásoknál, mind pedig az új eszközök kihelyezésekor munkatársaink e rendeletnek megfelelően végzik munkájukat a tervezéstől a kivitelezésig.

3 A jelenlegi helyzet bemutatása

A közterület-karbantartási feladat keretében látjuk el többek között a 40 köztéri játszótér (3 központi játszótér) karbantartási feladatait, beleértve a játszótérekben belül található utcabútorok, valamint az ivóutak fenntartását.

A játszótérek esetében az első és legfontosabb feladatunk, hogy a játékok 1/3-át a vonatkozó szabványoknak megfelelően ki kell javítani és utána felülvizsgáltatni.

A játszótérek felmérése megtörtént, a létesítményekről fénykép-dokumentációval rendelkezünk.

A területbejárások alkalmával komoly hiányosságokkal szembesültünk, többek között általános rongálással, állagromlással, a fából készült utcabútorok és játékok éves karbantartásának hiányával.

Csepelen fellelhető játszótérek listája, elhelyezkedésük szerint csoportosítva, kiemelve a jelenlegi felújításokkal érintett játszótéreket

Északi rész, városközpont:

1. Elefántos játszótér
2. Ady E. u. – Táncsics M. u. „Lottó játszótér”
3. Sás u. játszótér
4. Szent Imre téri játszótér
5. II. Rákóczi Ferenc út 94-96. játszótér
- 6. Kiss János alt. u. 59-65. játszótér**
7. Kossuth Lajos u. 88-94. játszótér
8. Katona József u. 1-3. játszótér
- 9. Bajcsy központi játszótér és dühöngő**
10. Rákóczi kert

Királymajor:

11. Makád u. 2. játszótér
12. Királymajor központi játszótér

Hollandi út:

13. Barátság park (Hollandi út) játszótér
14. Kis-Duna liget (Hollandi út) játszótér

Déli városközpont:

- 15. Görgey tér 5. játszótér
- 16. Kossuth Lajos u. 112-120. játszótér
- 17. **Béke téri játszótér**

Simon Bolívar lakótelep:

- 18. Reggel u. 18. játszótér
- 19. Reggel u. 1. játszótér
- 20. **Óvoda Zrínyi u. központi játszótér**
- 21. Spar áruház melletti játszótér
- 22. Óvoda u. 8-10. – Erdősor 26. játszótér
- 23. Nyírfa-Szigliget u. játszótér

Szent László lakótelep:

- 24. Szent László u. – Tárház u. játszótér
- 25. Kokilla tér játszótér
- 26. Kapos u. 26-30. játszótér
- 27. **Kőrösi S. (Bordás u.) u. 20-24. játszótér**

Sétányok:

- 28. Tihanyi-Puli sétány játszótér
- 29. Puli sétány 1. „Sárkányos játszótér”
- 30. Cirmos sétány 17-29. játszótér
- 31. Csikó sétány 11-23. játszótér
- 32. **Nyuszi sétány 7-19. játszótér**

Csillagtelep:

- 33. **Iskola téri játszótér**
- 34. Szabadság u. 27-33. játszótér
- 35. Zöldfa u. 10. játszótér
- 36. Tejút 9. játszótér
- 37. Jupiter 6. játszótér
- 38. Krizantém u. 16. játszótér
- 39. **II. Rákóczi Ferenc út 268. játszótér**
- 40. Vízmű lakótelep játszótér

4 A célok és megvalósításuk

A 2015-ös év általános célkitűzései és munkálatai között szerepelt a közterületi játszótérek, parki eszközök felújítása és fejlesztése. Ezen célok teljesítésével kívántuk elérni, hogy Csepel közterületei és játszóterei színesebbek és élhetőbbek legyenek a korábbi állapotukhoz képest. A feladatok teljesítéséhez növeltük a kivitelezésben közreműködő munkatársaink létszámát, valamint bővítettük a szükséges eszközök, gépek számát.

2015-ben kiemelt feladatként került meghatározásra a közterületi játszóterek, kutyafuttatók, parki eszközök felújításával kapcsolatos munkálatok megszervezése, közterületi karbantartási csoport felállítása, a szükséges karbantartói létszám kiválasztása, eszközök beszerzése.

A kitűzött prémiumösszeg: a 2015. január 1. és december 31. közötti időszakra eső prémium 25%-a.

A célfeladat teljesítése:

A Zöldterület-fenntartási Osztályon belül kialakítottuk a Közterületi műszaki karbantartási csoportot. Induló létszámuk 5 fő karbantartó (vízvezeték-szerelő, festő, lakatos, ács, karbantartó segédmunkás). Ezt a létszámot emeltük 10 főre, a 8 játszótér + 1 kutyafuttató felújítási program keretén belül, így szükség esetén akár két brigádban tudunk munkálatokat végezni az érintett játszótereken és közterületi eszközöknél.

A szükséges gépjárműveket, egy kisteherautót és egy személygépkocsit a munkatársak rendelkezésére bocsátottunk. Új kéziszerszámokat, gépeket szereztünk be mintegy 3 millió Ft értékben. Ez a keret bővült szeptemberben még egy duplafülkés billenős kisteherautóval, amivel javítottunk a brigádok területen belüli hatékonyabb bevetettségét és mozgatásukat.



A csoport felügyelete alá került létesítmények és eszközök:

- 40 játszótér (3 központi játszótér)
- 15 sportpálya/dühöngő
- 5 kutyafuttató

- 4 tornapad

- 4+2 kültéri fitneszpark (garanciális idő letelte után)
- közterületi ivókút és kiemelt parkokban található utcabútorok (padok, hulladékgyűjtők – több száz darab)
- kerületi ivókút- és locsolóhálózat
- kutyapiszok-gyűjtőládák (111 db)

A létesítmények felmérése megtörtént. Elkezdtük és folyamatosan végezzük az alábbi karbantartási, felújítási munkákat:

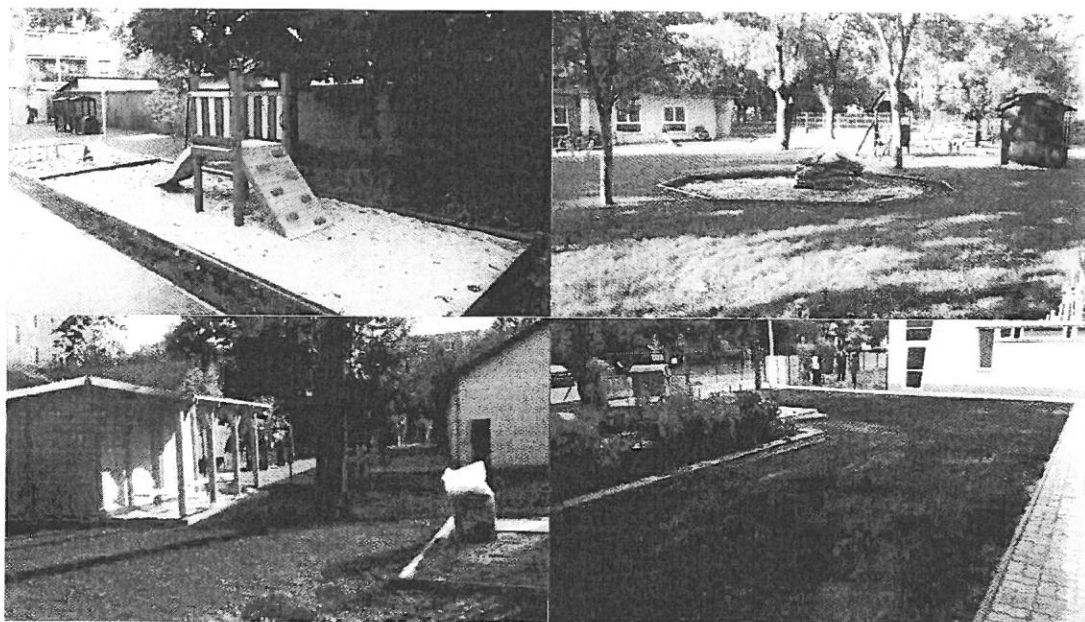
- általános rongálásból eredő problémák javítása,
- fa utcabútorok és fajtékok felújítása,
- graffitis felületek megtisztítása,
- játszótér és kutyafuttató kerítések javítása, csiszolása, alapozása, festése,
- játszótéri játékok szakszerű festése,
- kutyafuttatókban található játékok javítása, csiszolása, festése,
- dűhögők 2/3-ánál a kerítés javítása,
- közterületi padok (liget és amerikai) hiányzó ülő- vagy hátlapjának pótlása, cseréje,
- egyes játszótérekben gumi ütéscsillapító burkolatok és gumiborítású szegélyek pótlása, cseréje.

Célfeladaton túl jelentkezett kiemelt feladat:

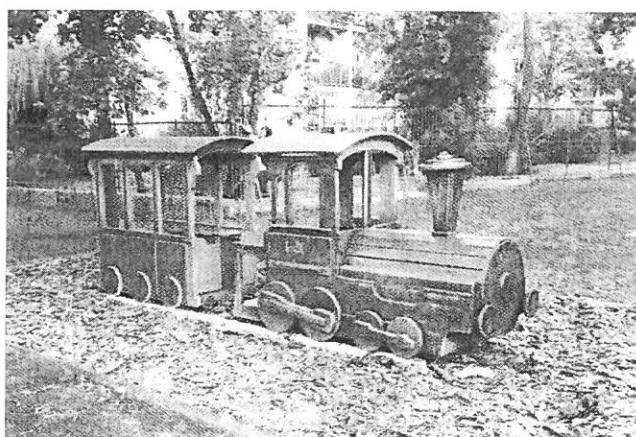
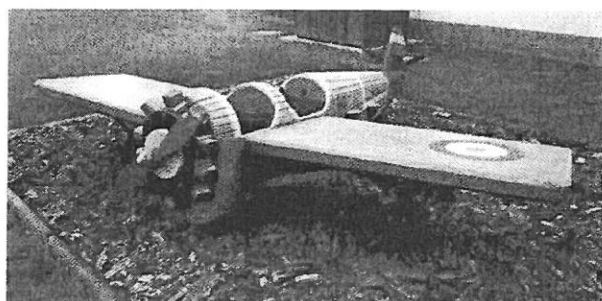
- **Aprajafalva Óvoda udvarának felújítása és**
- **a Szent Imre téri zöldsáv rekonstrukciója.**

Aprajafalva Óvoda udvarának komplett felújítási feladatai: a Csepeli Városgazda Zrt. több társosztálya mellett a Zöldterület-fenntartási Osztály munkatársai olyan jelentős feladatokat végeztek, mint:

- területrendezés és az udvar teljes füvesítése és automata öntözőrendszer telepítése (több mint 800 m csőhálózat és 43 öntözőfej);
- új csúszda, felújított homokozók készültek (4 db) faszegéllyel, ráadásképp még a gazdasági bejáratnál is rendeztük a területet (füvesítés, öntözőrendszerrel), valamint a régi tároló építmény elbontása után szép, új faház készült és a szaletlit is újjá varázsoltuk.



- meglévő játékok felújítása, 3 új és egyedi fajték építése és kihelyezése



Június első hetében kezdtük el a **Szent Imre téri zöldsáv kialakítását, beültetését.**

Ezt követően folytattuk a sáv szépítését a csepegtető-öntözőrendszer kiépítésével. Szeptember-októberben a nyári időjárás miatt több kiszáradt cserjét kellett pótoljunk, majd a nyár végére az utolsó szakasz beültetése is megtörtént, már őszi virágokkal. Az összkép egy rendezett, virágos zöldsávot mutat, ami a növények fejlődésével a következő 2-3 évben fogja elnyerni végleges arculatát.

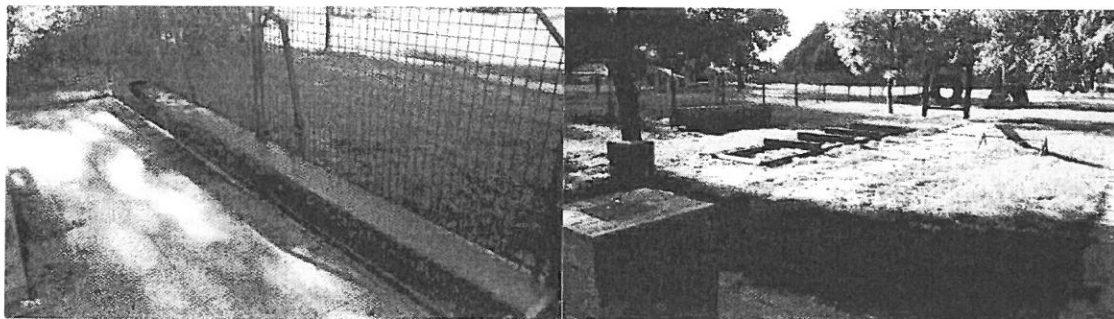


2015. év során bővítésre, felújításra került játszóterek – a **„8 játszótér + 1 kutyafuttató felújítása program”** keretén belül került sor a Hollandi úti kutyafuttató bővítésére és felújítására, melynek keretében elvégzett bővítés szélterében és hosszában is nagyobb területet nyújt a kutyások részére, emellett új játékokkal is bővítettük a kínálatot (alagút, billenő hinta), megújult az ivókút, új padokat készítettünk.

Ilyen volt:

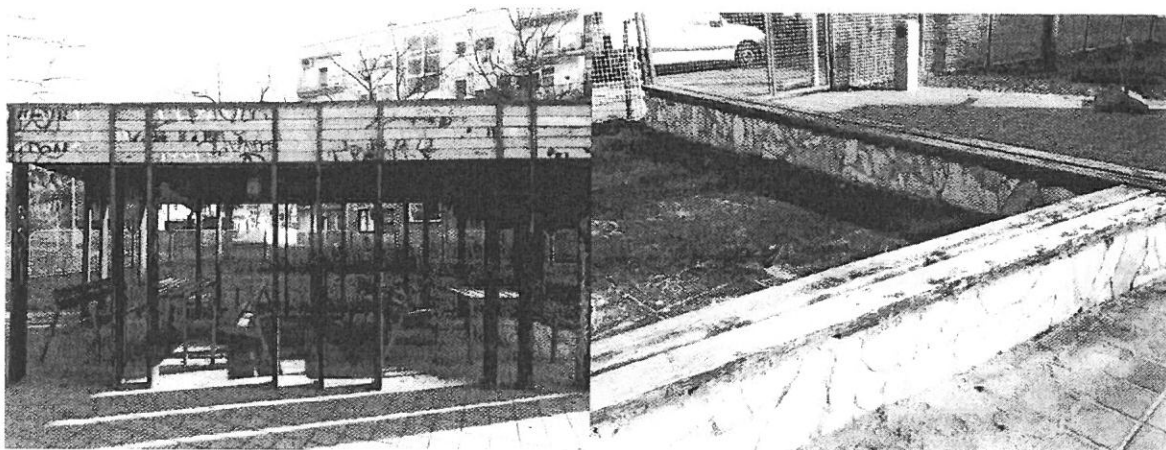


Ilyen lett:

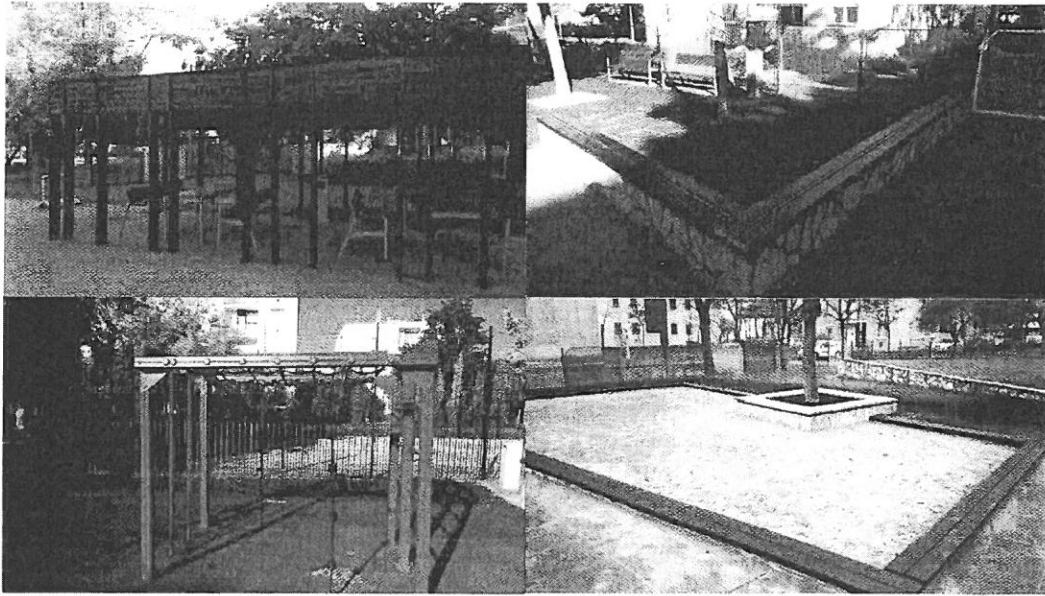


A felújított játszóterek közül példaként említhető a Bajcsy központi játszótér, amelynél elkészültek az esőtető, az utcabútorok és a kerítés festési munkálatai, a térhatároló fal gumiburkolatának cseréje. Ezeken túl graffiti-mentesítés történt, sor került a padok és asztalok felújítására, a játékok és homokozó körüli faszegélyek festésére-felújítására, az öntözőrendszer felülvizsgálatára, hegesztési munkák elvégzésére, és megtisztítottuk a gyöngykavicsos részt is.

Ilyen volt:



Ilyen lett:

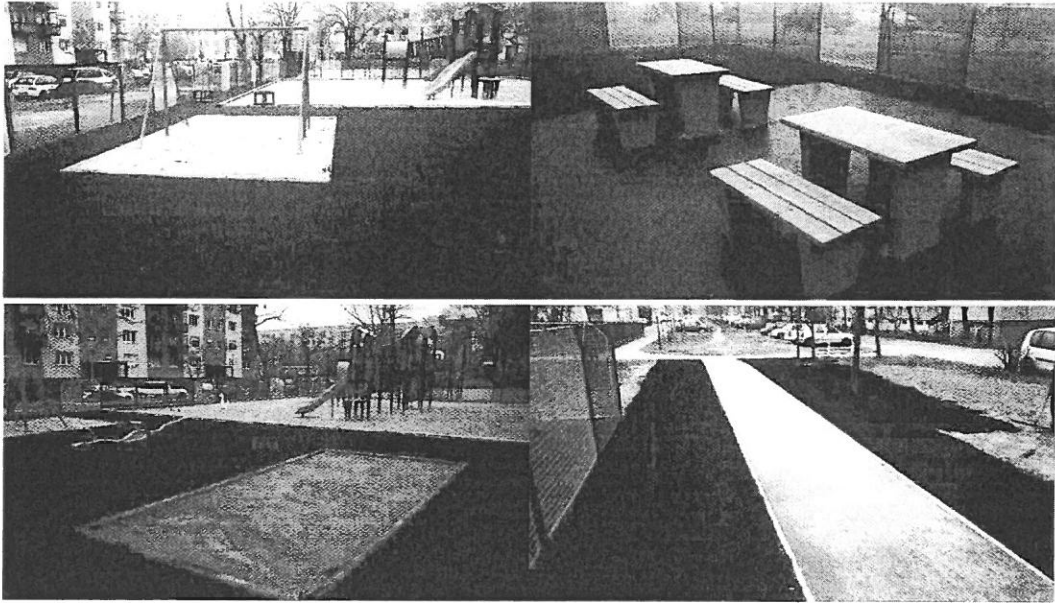


Szintén megújult a Kiss János altábornagy utca 59. játszótér, ahol színes kerítés készült, kicseréltük a régi padokat, új kaput nyitottunk, átalakult a nagy homokos terület, megújult az aszfaltos terület, külön homokozót kapott a játszótér, és új bekötőút is készült.

Ilyen volt:

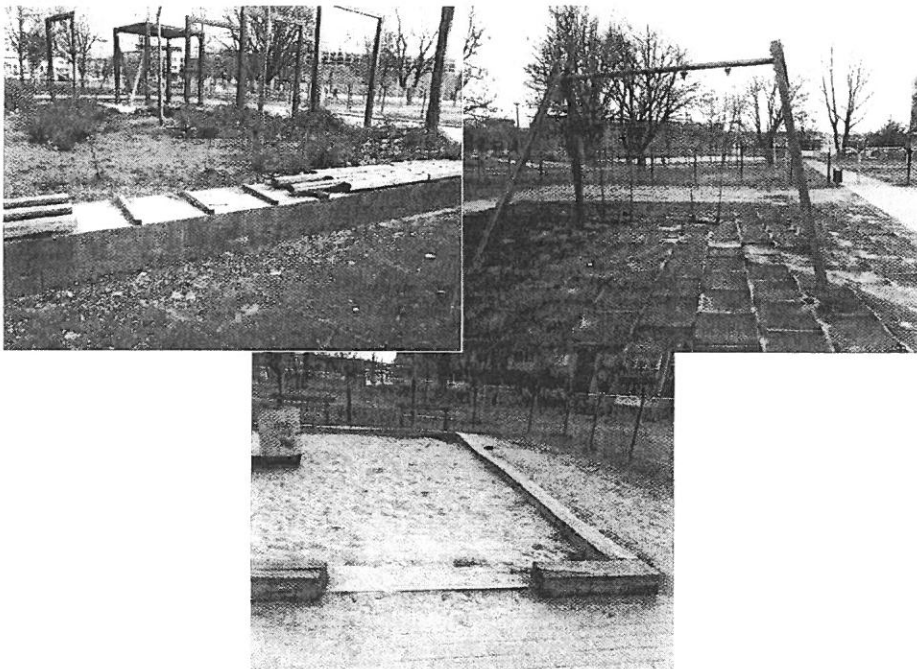


Ilyen lett:

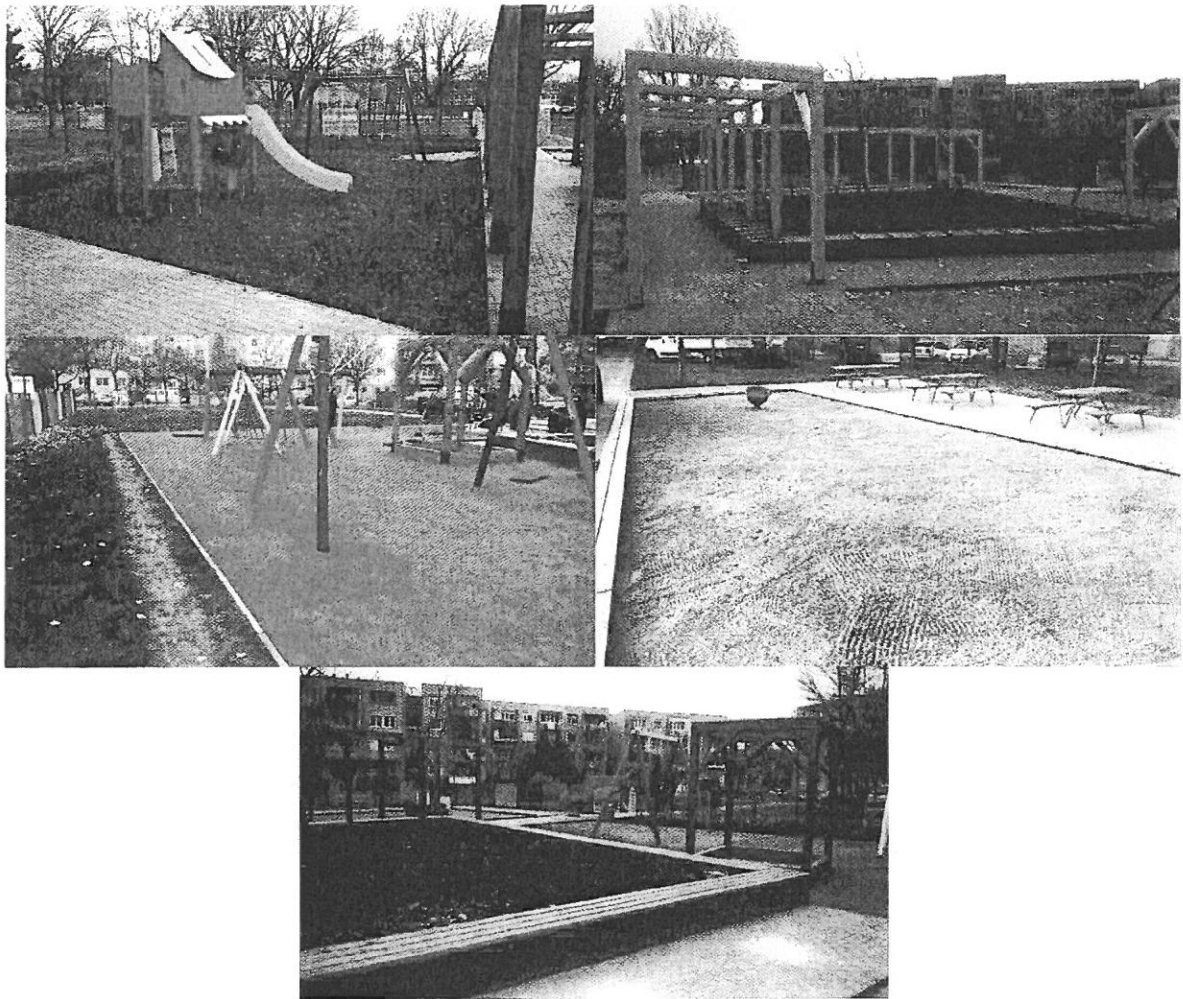


Az Óvoda-Zrínyi utcai játszótér színes kerítést kapott, a meglévő fa játszóeszközök elemei is új szint kaptak, teljesen megújult a gumiburkolat és a kiemelt ágyássziget a pergolával, automata öntözőberendezést telepítettünk 300 m csőhálózattal, 29 szórófejjel, és megújulnak a homokozók is.

Ilyen volt:

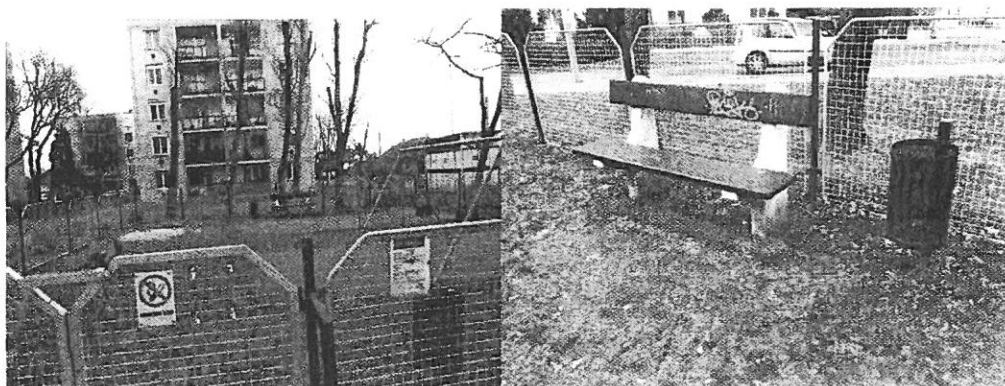


Ilyen lett:



A Kőrösi Sándor utcai játszótér esetében terület bővítésére, kerítésfestésre, új, kombinált csúszda kihelyezésére került sor, továbbá a padok felújítása, a fák, bokrok kezelése történt meg.

Ilyen volt:



Ilyen lett:



A fentiekén túl a Zrt. munkájának eredményeként az említett program keretében további játszóterek felújítására is sor került, melyek megszépült külsővel és több játéklehetőséggel várják a látogatókat.

5 Összegzés

A kitűzött feladatok sikeres teljesüléséhez nagyban hozzájárult, hogy a Zöldterület-fenntartási Osztály létszámában és eszközállományában is bővíteni tudott, valamint a munkatársak által alkotott egységek, brigádok szabadidőt nem kímélő hozzáállással és gyors reagálással voltak képesek elvégezni a számukra meghatározott munkafolyamatokat.

Budapest, 2015. december 18.

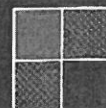
Pintér István
vezérigazgató



Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

INGATLANGAZGÁLKODÁSI TANULMÁNY

PINTÉR ISTVÁN vezérigazgató
CSEPELI VÁROSGAZDA KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
2015



Tartalomjegyzék

Bevezetés	3. oldal
Jogszabályi környezet	4. oldal
Jelenlegi helyzet bemutatása	5. oldal
számadatok	5. oldal
előregedés	9. oldal
lakásbérlők összetétele	11. oldal
szegregálódott területek	13. oldal
Üzleti célú helyiségek	17. oldal
Célok	18. oldal
Megoldási javaslatok	19. oldal
lakások	19. oldal
üzlethelyiségek	22. oldal
Összegzés	24. oldal

Bevezetés

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata részére a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Csepeli Városgazda Zrt.) elkészítette a kezelésében, valamint üzemeltetésében álló, önkormányzati tulajdonú ingatlanok beruházási, felújítási, elidegenítési stratégiai tanulmányát. A terv elkészítésének szükségességét indokolja, hogy a műszaki és gazdaságossági szempontokat figyelembe vevő ingatlanállomány korszerűsítése napjainkra halaszthatatlan feladattá vált.

Az állományromlás okai:

- Egyrészt visszavezethetők az 1970-es években indított nagyszámú elidegenítésekre, mely kapcsán a létrejött vegyes tulajdonú társasházakban az ingatlan kezelés két részre szakadt, a magántulajdon és társasházi közös tulajdon kezelésére. Így párhuzamosan a műszaki feladatellátás is kettévált, ellehetetlenítve ezzel az öregedő épületek időszerűvé váló szerkezeti megújítását a társasházak forráshiánya miatt.
- Másrészt, az elmúlt 30 évben az új önkormányzati lakások építése jelentősen lecsökkent, illetve megszűnt, így ingatlanaink átlagéletkora és felújítási igénye folyamatosan nőtt.
- Harmadrészt, az ingatlanállományra, elsősorban a lakásállományra fordított anyagi erőforrások alacsony mértéke - az időszak alatt, de azt megelőzően sem volt kielégítő - gyakorlatilag a tevékenységet az azonnali hibaelhárítás szintjére korlátozta.
- A törvényi és rendeleti szintű szabályozó rendszer a bérlők részére ugyan előírja felújítási karbantartási kötelezettségüket, de a munkálatok elvégzésére irányuló minőségi elvárások a bérlők igény szintjéhez igazodik, ami sok esetben gyenge minőségű, szakszerűtlen kivitelezést eredményez.
- Országos probléma, hogy az IKV-k megszűnése óta, az önkormányzati ciklusváltások miatt a kezelők hosszabb távú ingatlangazdálkodási stratégia kialakítását mellőzték, pedig a stratégia lényege, hogy azt az ingatlanok gazdaságosan fenntartható "életciklusához" kell igazítani, tervezni, ennek hiánya szintén állagromlást eredményez.

Az ingatlangazdálkodási tanulmány elkészítésénél forrásként felhasználásra kerültek meglévő adatbázisaink, vonatkozó műszaki iránynormák, tapasztalati

árak, valamint számos becsléssel is élünk. A stratégia tervben későbbiekben javasolt megvalósítási lehetőségek elfogadása után, az ingatlanállomány épületdiagnosztikai felmérése és értékbecslése elengedhetetlen feltétele a rövid, középtávú és hosszú távú tervek kidolgozásának. Bár ezeknek a felméréseknek a költsége milliós nagyságrendű, de az ingatlanállomány értékéhez viszonyítva elenyésző mértékű, és a valós tényekre alapozott döntések meghozatalához, valamint az ingatlanállomány valós értékének meghatározásához feltétlenül szükséges.

Az egyéb kezelésben álló épületek, intézmények, illetve a Csepeli Városgazda Zrt. kezelésébe nem tartozó, egyéb felhasználási célú ingatlanok nem képezik tárgyát ennek az elemzésnek. Ezeknél az ingatlanoknál olyan egyéb szakterületi szempontok érvényesülhetnek, amelyek felülrírják az ingatlangazdálkodás szigorúan vett szempontjait.

Jogsabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás- és helységgazdálkodás szabályait tartalmazza azzal, hogy rendelkezik arról, hogy a részlet szabályok megalkotására az önkormányzatok kapnak felhatalmazást:

- az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet
- a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III.31) önkormányzati rendelet
- Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában lévő, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X.3) önkormányzati rendelet

Az elkövetkező időszakban a lakás céljára szolgáló ingatlanok társadalmi környezet változásaival történő összhangba hozásához hasonlóan az üzlethelyiségekre vonatkozó rendelkezések módosítása is szükséges.

Továbbá a szociális alapú bérlakás pályázat megújítására létrehozott munkacsoport előtt felmerült fecskelakás pályázati rendszer Csepelen történő kialakítása is támogatást érdemlő kezdeményezés a kerületi lakásgazdálkodás vonatkozásában.

Előremutatást jelent a lakásállomány állagának megóvásában, hogy a munkacsoport várhatóan olyan módosítási javaslatot dolgoz ki, amely részletesen meghatározza a bérlők felújítási kötelezettségét a pályázaton elnyert lakások tekintetében.

Jelenlegi helyzet bemutatása

A következő táblázatok képet adnak az önkormányzat tulajdonában és a Csepeli Városgazda Zrt. kezelésében álló lakás és nem lakás célú ingatlanok darabszámának és bevételeinek-ráfordításainak számairól.

2014 év végén a Csepeli Városgazda Zrt. az alábbi bérbe adható ingatlanokat tartotta nyilván.

Lakáscélú ingatlanok

Megnevezés	Összes	Bérbe adott
	db	db
Szociális	1394	1233
Költségelvű I. ütem	73	71
Költségelvű II. ütem	43	41
Piaci alapú	3	3
Szolgálati	7	7

Nem lakás célú ingatlanok

Megnevezés	Összes	Bérbe adott
	db	db
Helyiség	397	252
Terület	94	71
Parkoló	53	27

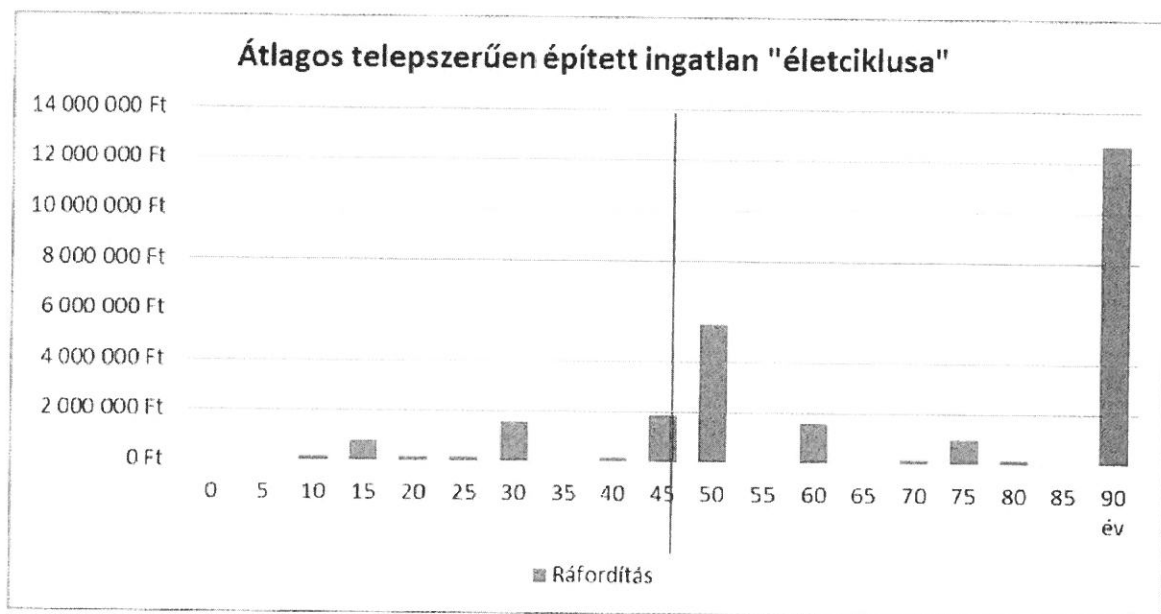
Önkormányzati lakások bérbeadásából származó bevételek és kiadások								
2014. évi elszámolás								
Bevételek		POHI 1/a tábla						
COFOG		106010/ 013350						
		adatok e Ft-ban						
Megnevezés		Tárgyi adómentes	ÁFA alap 5%-os	ÁFA alap 25%-os	ÁFA alap 27%-os	ÁFA	Összesen	
1.	A	a./ bérletások lakbérbev étele	245 577				245 577	
2.	K	b./ piaci bérletások	917				917	
3.	A	a./ bérletásokhoz kapcs. megváltási díj	12 000				12 000	
4.	K	b./ piaci bérletásokhoz kapcs. megváltási díj	0				0	
5.	A	a./ bérletások kamatbev étele (kártérítés)	9 750				9 750	
6.	K	b./ piaci bérletások kamatbev étele	0				0	
7.	A	a./ bérletások jogtanácsosi munkadíj	524				524	
8.	K	b./ piaci bérletások jogtanácsosi munkadíj	0				0	
9.	A	a./ bérletások v égrehajtási költség	4 982				4 982	
10.	K	b./ piaci bérletások v égrehajtási költség	0				0	
11.	A	a./ bérletásokhoz kapcsolódó közüzemi díjbev étele	34 730				34 730	
12.	K	b./ piaci bérletásokhoz kapcsolódó közüzemi díjbev étele	87				87	
13.	A	VICS bevétel	0				0	
14.	K	bérletások leírására befolyt bevétel	0				0	
Bevételek összesen		308 568	0	0	0	0	308 568	
15.	A	a./ bérletások DHK megállapodás szerinti bevétel	20 372				20 372	
16.	K	b./ piaci bérletások DHK megállapodás szerinti bevétel	0				0	
Megnevezés		Tárgyi adómentes	ÁFA alap 5%-os	ÁFA alap 25%-os	ÁFA alap 27%-os	ÁFA	Összesen	
17.	A	Gázenergia szolg. igénybev étele	5	0	0	1 373	371	1 749
18.	A	Vill. energia szolg. igénybev étele	45	0	0	3 559	961	4 566
19.	A	Távhő és melegv. szolg. igénybev étele	0	9 370	0	10	471	9 851
20.	A	Víz-és csatornadíjak	6	0	34	5 196	1 412	6 648
21.	A	Szemétszállítás és kéményseprés	20	0	0	2 259	610	2 889
22.	A	Köztisztasági kiadások és fűgig. díja	0	0	0	418	113	531
23.	A	Díjbeszedés, ügyvédi költség stb.	11 789	0	0	90	24	11 903
24.	A	Hulladékgazdálkodási	14 190	0	0	60	16	14 267
25.	A	Karbantartási kiadások	65	0	0	2 425	655	3 145
26.	A	Bérelti jogviszony megszüntetése	0	0	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatás összesen:		26 121	9 370	34	15 392	4 633	55 550	
27.	A	Közös ktg. utalás társasházak részére	130 210				0	130 210
28.	A	a./DHK Tartozás (tőke, kamat, perköltség)	366				0	366
Egyéb dologi kiadások összesen:		130 576	0	0	0	0	130 576	
Kiadások összesen		156 697	9 370	34	15 392	4 633	186 126	
29.	A	Bérletások működési kiadásai						111 618
30.	A	Piaci bérletások működési kiadásai						220

Önkormányzati egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó								
bevételek és kiadások								
2014. évi elszámolás								
POHI 1/b tábla								
Bevételek								
COFOG :013350								
adatok e FI-ban								
		Megnevezés	Tárgyi adómentes	ÁFA alap			ÁFA	Összesen
				25%-os		27%-os		
1.	K	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	52	1 030	0	266 418	72 190	339 690
2.	K	Igénybevételi díj bevétele	0	0	0	31	9	40
3.	K	I/B Nem lakás céljára szolgáló helyiségek közüzemi és egyéb bevételei	0	158	0	38 608	10 464	49 230
4.	K	Késedelmi kamat/kártérítés	136	0	0	0	0	136
5.	K	Behajthatatlan köv.ételés bevétele	0	0	0	0	0	0
6.	K	Bérleti jogviszony megváltás	0	0	0	11 589	3 129	14 718
7.	K	Végrehajlási költség	0	0	0	0	0	0
8.	K	Jogtanácsosi munkadíj	0	0	0	0	0	0
		Bevételek összesen:	189	1 188	0	316 646	85 791	403 814
		Áfa bevétel:						
Kiadások								
		Megnevezés	Tárgyi adómentes	ÁFA alap			ÁFA	Összesen
				5%-os	25%-os	27%-os		
9	K	Gázenergia szolg.igény bev.étele	0	0	0	3 811	1 029	4 840
10	K	Villamos energia szolg. igénybev.étele	944	0	290	15 104	4 151	20 490
11	K	Táv hő és meleg víz szolg. igénybev.étele	0	35 885	0	24	1 801	37 710
12	K	Víz és csatornadíjak	11	0	0	8 484	2 291	10 785
13	K	Szemétszállítás és kéményseprési díjak	16	0	0	2 722	735	3 472
14	K	Köztisztasági kiadások és féregirtás	0	0	0	64	17	81
15	K	Díjbeszedés, ügyvédi ktg., biztosítási díj	1 431	0	0	0	0	1 431
16	K	Karbantartási kiadások	0	0	0	3 354	906	4 259
17	K	Hulladékgyűjtési közszolgáltatási díj	0	0	0	41	11	52
18	K	Ingtalanrendezéssel kapcsolatos szolgáltatás	0	0	0	1 830	494	2 324
		Közzelített szolgáltatás összesen:	2 401	35 885	290	35 434	11 434	85 445
19	K	Közös ktg. utalás Társasházak részére	18 923	0	0	0	0	18 923
20	K	Táv hődíj tartozás (tőke, kamat, perköltség)	5 851	0	0	0	0	5 851
		Egyéb dologi kiadások összesen:	24 774	0	0	0	0	24 774
		Kiadások összesen	27 176	35 885	290	35 434	11 434	110 219
		ÁFA befizetés						8
21	K	Nem lakás bérlemény működési kiadásai						76 758

- 308 568 e Ft bevétel volt a tavalyi évben az önkormányzati lakások bérbeadásából, 186 126 e Ft kiadás mellett
- 110 219 e Ft kiadás mellett 403 814 e Ft bevétel származott a tavalyi évben

A fenti táblázat számai azt mutatják, hogy a 2014-es évben mind a lakás, mind a nem lakás célú ingatlanokban a gazdálkodás eredménye pozitív. Azonban ez az eredmény annak köszönhető, hogy az enyhe tél miatt a közüzemi költségek alacsonyabb szinten jelentkeztek mint korábban, valamint az elmúlt évekhez hasonlóan nagyon kis mértékű felújítás történt. Karbantartás tekintetében is csak a legszükségesebb feladatok kivitelezése történt meg.

Az ingatlangazdálkodás gazdaságossági szempontjait figyelembe véve előregedettnek tekinthetők azok az építmények, melyek szerkezeti avultsága miatt gazdaságosan már nem felújíthatók.



Figyelembe véve azt a tényt, hogy a szerkezeti felújítások jelentős anyagi ráfordítást igényelnek, megtérülési idejük a jelenlegi bérleti díjak mellett 25-50 évre tehető, valamint az épületkárok zömét a hiányzó, vagy szakszerűtlenül megépített víz és csapadékvíz elleni védelem okozza (kritikus út) így a fenti, gazdaságosan felújítható időkorlátokat célszerű figyelembe venni.

Az 1970-es évek óta a folyamatos elidegenítések miatt kialakult jelentős számú vegyes tulajdonú lakóépületek körében a szerkezeti felújítások lehetősége ellehetetlenült, megoldhatatlan feladattá vált. (A vizsgálatba az Ingatlan gazdálkodási Osztály és a Műszaki és Karbantartási Osztály javaslata

alapján 91 db ingatlan került bevonásra. Az ingatlanokban 514 db lakás található, melyekből 280 db önkormányzati tulajdonú.)

Jelenleg 91 épületben, 280 db olyan ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, melyek kora akár a 75 évet is meghaladja. Ezek jellemzően azok a földszintes építésű „társasházak”, melyek a II. Rákóczi Ferenc út mentén és az Ady Endre úttól északra helyezkednek el. Ezeknek az épületeknek az állapota korukból fakadóan is olyan, hogy gazdaságosan nem, vagy igen nagy ráfordítással megújítható. Ezeknél az ingatlanoknál mindenképpen célszerű az alábbi javaslatokat figyelembe venni.

Az ingatlanok műszaki állapotáról elmondhatók, hogy:

- alapozásuk, falszerkezetük, tetőszerkezetük és fedésük elöregedett
- talajnedvesség elleni szigetelésük tönkrement, vagy nincs
- hőszigetelésük nincs
- nyílászáróik korszerűtlenek
- alap és épületen belüli közművezetékeik cserélendők
- külső és belső vakolatuk nedves, málladozó (egészségtelen)
- nem felelnek meg korunk elvárható követelményeinek

Ezek az ingatlanok annyira elavultak, hogy az épületszerkezetek megújítása nélkül nem érdemes a bennük lévő lakásainkra jelentős összeget fordítani.

A fenti ingatlanokon túl az önkormányzati tulajdonú ingatlanokról általában is elmondható, hogy állapotuk rosszabb, mint az korukból adódna. Ennek oka sok helyen a kivitelezés hiányossága, lásd, vízszigetelés hiánya. Másodsorban technológiai sajátosságok, lásd panelépületek élettartama. Harmadrészt pedig az elmúlt évtizedek alatt elhanyagolt időszakos és szükséges karbantartások elmaradása. Ez elsősorban a társasházak pénzügyi állapotára és a magántulajdonosok nemtörődömségére vezethető vissza. Sok esetben az önkormányzat úgymond megelőlegezi a közös költség befizetést a társasház részére, hogy a legszükségesebb munkákat el tudják végeztetni.

A karbantartásra, felújításra fordítható alacsony költségvetés erőteljesen nyomot hagyott az ingatlanállomány egészén, legyen szó bármilyen típusú ingatlanról. A közelmúltban az önkormányzat erőfeszítéseinek köszönhetően az óvodák, illetve oktatási és közintézmények állapota folyamatosan javul,

ezen fejlesztésekhez hasonlóan szükséges lenne a lakás- és üzlethelyiség állomány ütemezett felújítására is.

2014 végén az önkormányzat 1109 db összkomfortos, 214 db komfortos, 25 db félkomfortos, 137 db komfort nélküli és 47 db szükséglakást tartott nyilván. A szükséglakásokat évek óta nem tekintjük bérbe adható, lakáscélú ingatlanoknak és a komfortnélküli lakások esetében sem beszélhetünk új bérbeadásokról. Ezen számból, amennyiben levonjuk a rossz műszaki állapotú, komfortnélküli és szükséglakások számát, még mindig igen jelentős állományról beszélünk.

A fentebb említett tényezők miatt ezeknek a szükség-, illetve komfort nélküli lakásoknak teljes állománya, illetve a félkomfortos lakások is, gyakorlatilag egy elöregedett, gazdaságosan nem felújítható kategóriába tartoznak.

Ideiglenesen megoldás lehet az újabb bérbeadás érdekében, ha a lakások felújítását a bérlők vállalják, ez azonban nem oldja meg azt a nagyobb problémát, miszerint az épületek állapota folyamatosan romlik. Felújításuk lassan tovább nem halogatható.

Bérlők összetétele

LB	909	74,02%	LB	11597564	84,37%
LB2	161	13,11%	LB2	1423488	10,36%
LB3	81	6,60%	LB3	407310	2,96%
LB4	77	6,27%	LB4	318052	2,31%
	1228	100,00%		13746414	100,00%

Az első oszlop a lakások számához viszonyított megoszlást, míg a második a havi lakbérbevételhez viszonyított megoszlást jelöli.

A fenti adatok azt mutatják, hogy a szociális bérlakások bérlői a bekért jövedelemnyilatkozatok alapján mely lakbér kategóriába tartoznak. Az LB kategória a legalacsonyabb, míg az LB4 a legmagasabb kategóriát jelöli.

A felső két kategóriában felmerülhet, hogy ezeket a lakásokat költségelví lakássá minősítse az önkormányzat, és az ennek megfelelő lakbért kérje el

értük. Az így keletkezett plusz bevétel felhasználható akár későbbi beruházások pénzügyi alapjaként, illetve magasabb szintű felújítások, és ez által a meglévő állomány állapotának javítására.

Szegregálódott területek



A fenti táblázat Csepel településfejlesztési koncepciójából származik, és jól mutatja azokat a városrészeket, amelyek problémás területeket jelentenek a kerület ingatlanállomány tekintetében is.

A fenti területek szinte mindegyikében találhatóak önkormányzati ingatlanok. Ezeknek a területeknek a kezelése az önkormányzatnak elemi érdeke és nem pusztán ingatlangazdálkodási szempontból. A városfejlesztési koncepció végrehajtásakor is sok szempontból figyelmet igényelnek ezek a területek. Ám a problémák hatékony kezelésének az ingatlangazdálkodási koncepció figyelembevétele mindenképpen része kell, hogy legyen.

1. Ófalu

A területen jelenleg rossz állapotú, elöregedett lakóépületek találhatóak. A városrész ugyanakkor elhelyezkedésénél fogva elsősorban ipari, üzleti célú beruházásoknak adhatna helyt. Kiváló megközelíthetősége és az ipari területek közelsége vélhetően rengeteg befektetőt vonzana a területre. A magántulajdonú ingatlanok felvásárlásával és az önkormányzati ingatlanok szanálásával az önkormányzat egy olyan egységes beruházási területhez jutna, amely hosszú távon szolgálhatná a kerületet és folyamatos bevételt termelne.

2. Ady Endre út– Védgát utca – Kossuth Lajos utca

Ez a háromszög gyakorlatilag a kerület lakott területének északi határát alkotja. Megközelíthetősége jelenleg is kiváló, a jövőre vonatkozó fővárosi szintű fejlesztési tervek alapján pedig várhatóan még jobb lesz.

Az átmenő forgalom a területet határoló útvonalakon hatalmas.

Az Ady Endre úton található ingatlanok elsősorban kiskereskedelmi hasznosításra alkalmasak.

A Védgát utca felé néző ingatlanok pedig raktárak, nagykereskedések és kisebb üzemek részére nyújthatnak ideális helyet.

A kis Védgát utca és a Vasas utca jelenleg alacsony színvonalú lakóházas környezetet. Ennek a területnek a fejlesztésbe való bevonása több előnnyel is járna.

A kerület egyik kapujaként az általa mutatott kép jelentősen befolyásolja a kerület megítélését.

Az ingatlanok jelenleg alacsony áron vásárolhatóak meg, amely befektetési szempontból előnyös.

A megvásárolt ingatlanok által az önkormányzat elindíthatná saját beruházásait, amellyel akár külső befektetőket, magánembereket is bevonhatna, akiknek belépésével a terület megújulása felgyorsulhatna.

3. A II. Rákóczi Ferenc út 173. és környezete

A területen alacsony komfortfokozatú lakóingatlanok találhatóak, melyek állapota igen rossz. Gyakorlatilag az egész terület szanálásra és bontásra érett. Hasznosítását tekintve mind a lakó, mind az ipari hasznosítás szóba jöhet. Mindenképpen fejlesztésre szoruló terület.

4. Popieluszko utca

Az utcában található önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapota rossz, rentábilis felújításuk elképzelhetetlen. A felépítmények bontása után az ingatlanok elidegenítése javasolt. Új építkezésekkel a terület megújulása várható.

5. A Gerinc úttal szomszédos területek

Ezek a területek szintén kiváló lehetőséget biztosíthatnak a fejlesztéseknek.

A II. Rákóczi Ferenc út északi része és a Gerinc út között található lakóházak környezet fejlesztése szintén indokolt lenne, hiszen a HÉV-en utazók számára az első benyomást nyújtja a kerületről.

A területen 23 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan található. Ezen lakások idős, leromlott állapotú társasházakban vannak. A területen elsősorban új lakóingatlanok kialakításában érdemes gondolkodni, ki lehetne alakítani olyan mintaprojekt jellegű ingatlanokat, ahol helyet kaphatnának földszintes lakások mozgássérültek, látássérültek részére. Akár olyan módon, amely lehetővé teszi számukra az otthoni munkavégzést is.

6. Petőfi utca – Magyar utca

Az adott területen jellemzően szintén rossz állapotú társasházak találhatóak. A terület megközelíthetősége nem olyan jó, mint az eddig említett területek esetében. Az itt található ingatlanokat tekintve az elidegenítés javasolt, esetleg olyan mintaprojektek megvalósítása, amelyek az előbbieken kerültek felvetésre.

7. Gerinc úttól nyugatra található területek

Az itt található ingatlanok a Mansfeld Péter 1-3. szám alatt található irodaház kivételével elidegenítésre javasoltak.

Az irodaház elhelyezkedése kiváló, jelenleg rentábilisan üzemel. Az elkövetkező 5 évben azonban jelentősebb felújításokat igényel az épület, elsősorban gépészeti szempontból. Ezeknek a várható ráfordításoknak és bevételeknek a figyelembe vételével megfontolandó a felújítása, és portfólióban tartása.

8. Háros

A területen az önkormányzatnak jellemzően mezőgazdasági illetve zárt kerti ingatlanjai vannak. Hasznosításuk néhány földhasználati megállapodás kivételével nem megoldott. A szomszédos magántulajdonú ingatlanok tulajdonviszonyai rendezetlenek, illetve számos tulajdonossal rendelkeznek, így azok megvásárlása beruházási méretű ingatlan kialakításához igen problémás. Célszerű az itt található önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítése. Ezen a területen fejlesztés elsősorban az önkormányzat részéről az infrastruktúra fejlesztésével valósítható meg, amely egyébként is szerepel az önkormányzat középtávú terveiben.

Üzleti célú helyiségek

Az üzlethelyiségek kiadatlansági mutatója sajnálatos módon az elmúlt években folyamatosan rossz képet mutat. Ennek a tendenciának több összetevője van.

Az elmúlt 15 évben az emberek vásárlási szokásai megváltoztak, a fogyasztók a bevásárló központokat preferálják. Ezt tetézte még a 2008-2012-ig terjedő gazdasági visszaesés, amely nemcsak a vásárlóerő csökkenéséhez, de a kisvállalkozások fennmaradási képességének csökkenéséhez is vezetett.

További probléma a helyiségek állapota és az a tényező, hogy a társasházak sok esetben nem támogatják, sőt kimondottan ellenzik bizonyos tevékenységi körök megjelenését a lakókörnyezetükben.

Sok olyan helyiséggel is rendelkezik az önkormányzat, amely társasházak földszintjén, alagsorában található. Ezek a helyiségek az elmúlt évek tapasztalatai alapján szinte kiadhatatlanok, ugyanakkor a rájuk jutó tulajdonrészek alapján terhet rónak az önkormányzatra.

	Összes	Bérbe adott
Helyiség	399 db	252 db
Terület	90 db	66 db
Parkoló	53 db	30 db

Az önkormányzat jelenleg ingatlanvagyonán belül igen kis százaléknyi ipari ingatlannal rendelkezik. Ezek szinte kizárólag a volt Szigetcsúcs MGTSZ területén található nagyobb, valamint a volt Csepel Művek területén található mikro tulajdonhányadokból tevődnek össze. A kerület ipari, kereskedelmi szempontból kiváló helyet foglal el a fővárosban. Közlekedése az M0-ás autópálynak, a vasúti összeköttetésnek, a Szabad-kikötő által biztosított vízi szállítási lehetőségeknek és a belváros közelségének köszönhetően kiváló. A főváros egyéb kerületeihez képest az ingatlanok ára nem mondható magasnak.

A kerület gazdaságfejlesztési stratégiájával összhangban mindenképpen az önkormányzat érdeke, hogy olyan ipari, üzleti ingatlanok birtokában legyen, melyek bérbeadásával nemcsak bérleti díj bevételekre, de adóbevételekre is

szert tehessen, valamint az ezen ingatlanok által gyakorolt befolyásával hatást gyakorolhasson a kerület gazdasági fejlesztésére. Az új beruházók megjelenése, és az új munkahelyek teremtése a kerületben az önkormányzat hosszú távú átfogó és stratégiai érdeke.

Célok

- a régi területek megújítása

Elsősorban a szegregációval érintett területek megújítása lenne fontos. Ezen területek a kerület szerves részei, melyek az infrastruktúra fejlesztésével értékesebb, hasznosabb részét képezhetnék Csepelnek. Az ingatlanok fejlesztésével új beruházásokat, és új lakosokat vonzhatnak a kerületbe.

- új területek bevonása

Némileg ellentmondásos módon ez az irányzat kapcsolódik a fentiekhez. Itt elsősorban az önkormányzat régi tervével, a Háros és egyéb déli területek fejlesztésével, a külterületek átminősítésével és infrastrukturális fejlesztésével egy olyan új, értékesebb terület jöhet létre, amely a helyi ingatlanok felértékelődéséhez vezetne.

- az ingatlanvagyon átalakítása

Az önkormányzat vagyongazdálkodásában mindenképpen cél kell, hogy legyen a meglévő ingatlanvagyon értékének megtartása, és az abból származó bevételek maximalizálása, az egyéb szociális, és gazdaságfejlesztési célok figyelembevételével. A gazdaságos és a céloknak megfelelő hasznosítás érdekében rövid, közép- és hosszú távon egyaránt lépéseket kell tenni.

Megoldási javaslatok

Lakások

- eladás

Elsődleges lehetőség az önkormányzat jövőbeni ráfordításainak, valamint a kihasználatlan állományának csökkentésére, hogy a rossz állapotú, rossz területen elhelyezkedő ingatlanoktól elidegenítés útján megváljon.

További szempont, hogy azoknak a lakásoknak az esetében, ahol a bérlők vagyoni helyzete egyáltalán nem indokolja a szociális bérlakás fenntartását, ott a lakásokat ajánlja fel megvételre, vagy minősítse át.

További lehetőség, hogy a nemrégiben elfogadott rendelet módosítás szerint a szomszédok részére is felajánlja az önkormányzat a szomszédos ingatlan megvásárlását.

Új elem lehet bizonyos lakások esetében a külső vevő részére történő értékesítés is.

A fenti lehetőségekkel az önkormányzat szabad pénzeszközökhöz juthat, melyek felhasználásával finanszírozni tudja az alábbi lépéseket, illetve egyéb ingatlangazdálkodással kapcsolatos terveit.

- csere

A csere elsősorban, mint a tulajdon koncentrációjának eszköze kerülhet előtérbe. Elsődleges szerepe a jövőben abban lehet, hogy az önkormányzat területfejlesztési koncepcióinak, valamint a hatékonyabb fenntartás, üzemeltetés jegyében a tulajdonrészeket koncentrálja. Tisztán önkormányzati tulajdonú lakóházakat, vagy üzletközpontokat létrehozva.

- vásárlás

Az önkormányzat a stratégiai fontosságú, vagy egyébként is többségi önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a vásárlás útján hozzájuthat kulcsfontosságú ingatlantulajdonokhoz, amelyek a későbbi beruházásoknak biztosíthat lehetőséget. Több esetben - akár szomszédos ingatlanok esetében - telekegyesítéssel pedig egy értékes beruházási ingatlanhoz juthat az önkormányzat, akár lakó, akár üzleti célú beruházásoknak teret engedve a kerületben.

- bontás

Az önkormányzat tulajdonában van számos olyan ingatlan, ahol a felépítmények gazdaságosan nem újíthatóak fel, de a fenti megoldások valamelyikével egységes önkormányzati tulajdonú ingatlan jöhet létre. Ezeknél az ingatlanoknál a felépítmény a valóságban csak értékcsökkentő tényező, az üres telek magasabb piaci értéket képvisel.

- új lakások építése

Az eladásból származó bevételek, illetve a költségek csökkenéséből származó megtakarítás befektetése, megakadályozva ezzel a vagyronvesztést. Ilyen módon az önkormányzat nemcsak tőkéje befektetésére találhatna módot, de egyben a meglévő lakásállomány folyamatos pótlásával és újrarendezésével juthatna egy megújult lakásállományhoz. A fent felsorolt megoldások közül ez a megoldás a leghosszabb távú, de egyben az egyetlen, valóban előremutató megoldás ezen a téren.

Így az önkormányzat hosszú távon gondolkodva kisebb, 100%-ig önkormányzati tulajdonú lakótömbök létrehozásával egy folyamatosan fenntartható és bevételt termelő bérlakás programot indíthatna el. Erre jó példa a korábban megépült Rákóczi-Tömb projekt két lépcsője, amely már egy huszonegyedik századi bérlakás rendszer első tagja a kerületben.

Az elképzelést és a kerület adottságait figyelembe véve javasolt lenne az Ady Endre úttól északra található területet és a II. Rákóczi Ferenc út mellett található területeket fejleszteni. Ezekon a területeken az önkormányzati vagyon fentebb leírt koncentráálásával létrehozhatóak olyan telkek, és megteremthető az a tőkealap, amely lehetőséget teremt 10-12 lakásos bérházak építésére.

Ezáltal nemcsak a területek demográfiai és szociális átrendeződése valósulhatna meg, de egyben lehetőséget teremtene az önkormányzat azoknak az embereknek, akik elérhető áron szeretnének biztos bérlakáshoz jutni. Egy új építésű épület esetében hangsúlyt szükséges fektetni azokra a modern energia-hatékony megoldásokra (szigetelés, modern fűtési rendszer, energia-hatékony világító berendezések), amelyek alacsony rezsiköltségek mellett teljesen piacképesé tennének egy költségelvű, vagy akár szerény profitot tartalmazó bérlakás programot.

Így az önkormányzat évente 150 millió forintos ráfordítással, pl. 12 db 50 nm-es bérlakást adhatna át.

Természetesen ez a fenti szám pusztán iránymutató. A valóságban ettől eltérő méretű lakások kialakítására lenne szükség.

Az azonban tény, hogy hosszú távon kizárólag az új lakások építésével, vagy vásárlásával képes fenntartani az önkormányzat a bérlakás programját. Legyen szó akár szociális, akár költségelvű, vagy piaci lakásokról.

20-25 éves időtávot figyelembe véve a jelenlegi lakásállomány és az azokat tartalmazó épületek eljutnak arra a szintre, hogy további fenntarthatóságuk erősen megkérdőjelezhetővé válik.

- A megmaradó lakásállomány átstrukturálása

A megmaradó lakásállomány átstrukturálásában mindenképpen hangsúlyt kell fektetni arra a tényezőre, hogy az önkormányzat hány szociális lakást kíván fenntartani.

A szociális lakásprogramon belül azokra kell fektetni a hangsúlyt, akik egy-egy adott nehéz élethelyzet mentén kerültek lakhatási nehézségbe. Sok esetben a tapasztalatok alapján a krízislakás lehetne a megoldás. A krízislakás program jelenleg a kerületben igen korlátozott. A krízislakások számának növelésével, melyek felett egyenesen a szociális ágazat diszponálhatna, meg lehetne teremteni a lehetőséget, hogy egy korlátozott ideig az önkormányzat lakhatást biztosítson a rászorulóknak számára.

Ugyanakkor az ezen felüli lakásállományt jól kezelve, kialakítható lenne az önkormányzatnál, vagy szervezeteinél dolgozók számára egy dolgozói lakásprogram.

A bérlői összetétel szabályozott megújítását célzó, szintén költségelvű bérlakás program megvalósítására két lehetőség is felmerülhet.

Az első a korábban említett új-lakás építési program. Ez a megoldás bár jelentős tőkeberuházást igényel az önkormányzat részéről, de hosszú távon (15-25 éves távlatban) ez jelenti az egyetlen megoldást.

A második lehetőség, hogy az önkormányzati lakások megürülése esetén a kezelő mérlegelése alapján, a jó állapotú épületekben található lakások felújítását a kezelő végezze, végeztesse el. Ezáltal olyan, műszakilag valóban megújult lakásokat kapna az önkormányzat, amelyeket átminősíthetne egy magasabb, költségelvű, piaci kategóriába. Így az ingatlanok értéke emelkedne, és folyamatos bevételt biztosíthatnának az önkormányzatnak továbbra is. Ennek a megoldásnak fontos eleme, hogy a lakásokat tartalmazó épületeket alapos műszaki vizsgálatnak vessék alá. Felújításra

csak azoknál a lakásoknál érdemes fordítani, ahol az épületek várható élettartama még legalább 20 év.

Üzleti célú helyiségek

Az üzleti célú helyiségek esetében a fentebb megfogalmazottak figyelembe vételével kijelenthető, hogy cél a minél hatékonyabb üzemeltetés és fenntarthatóság. Ennek érdekében az üzleti célú beruházásokat az önkormányzatnak koncentrálnia kell, egyfelől a jelenleg leginkább keresett területekre (Kossuth Lajos utca), másfelől a stratégiaileg fejlesztendő területekre (Ady Endre út). Jelenleg az önkormányzat korlátozott mennyiségű ipari ingatlannal rendelkezik.

A rövid távú cél, hogy a leginkább frekvenciált területeken az önkormányzat minél nagyobb tulajdoni aránnyal rendelkezzen, ezáltal maximalizálva az ingatlanokból elérhető profitot.

Ugyanakkor a már meglévő, kiváló elhelyezkedésű ingatlanok állagmegóvására, felújítására költeni szükséges. Jó példa erre a jelenleg is folyamatban lévő projekt, amely a Kossuth Lajos utcai üzletközpontok megújítását célozza.

Hosszabb távon azonban elképzelhetetlen a kerület gazdasági fejlődése az önkormányzat fejlesztési tervei nélkül, amelyek keretében a rendelkezésre álló, de jelenleg kihasználatlan, vagy éppen rosszul hasznosított területeken új beruházások valósulhatnak meg, új lendületet adva ezzel a kerület gazdasági fejlődésének.

Ezen módszeren keresztül az önkormányzat egyszersmind eleget tenne gazdaság-élénkítő szerepének, másodsorban pedig folyamatos bevételekre tehetne szert, amelyből finanszírozhatóak lennének a jövő ingatlangazdálkodási lépései.

Hasznosíthatatlan ingatlanok eladása

Az üzleti célú ingatlanok esetében a kiadhatatlan helyiségek eladásából származó bevételeket olyan üzleti ingatlanok befektetésébe kell fordítani, melyek hosszú távon folyamatos bevételt termelnek az önkormányzat részére.

Új beruházási ingatlanok megvásárlása

Mindenképpen érdemes megvizsgálni a lehetőséget, hogy az önkormányzat vásároljon meg olyan üzleti célú ingatlanokat, amelyek jelenleg nem üzemelnek, mert a korábbi tulajdonos vállalkozása fönkrement. Ennek érdekében tárgyalásokat kell kezdeményezni a tulajdonosokkal, illetve azokkal a bankokkal, akiknek jelzálogjoga terheli az üresen álló ingatlanokat. Ilyen módon az önkormányzat nyomott áron juthat beruházási ingatlanokhoz.

A tulajdonhányadok koncentrációja

A nem lakáscélú ingatlanok esetében a volt Csepel Művek területén található elaprózott tulajdoni hányadok átstrukturálásával, valamint a többi tulajdonos kivásárlásával lehet létrehozni olyan ingatlanvagyonot, amely valódi értéket képvisel, és amely hosszú távon is bevételt termel.

Összegzés

A cél, hogy létrehozásra kerüljön egy kisebb, jobb állapotú, nagyobb értékű, és gazdaságosabban fenntartható ingatlanállomány.

A lakásállomány tekintetében elérendő cél, hogy az önkormányzat gondoskodó szerepének megőrzése mellett, egy olyan bérlakás program kerüljön kialakításra, amely képes nemcsak önmagát fenntartani, hanem akár a csökkentett számú, szociális-krízislakás állományt is.

A lakásállomány átpozicionálásával a bérlői szerkezet is változna, melynek során a korábbi szociális, illetve kiöregedő bérlői állomány helyét folyamatosan felváltaná egy stabil, fizetőképes bérlői állomány, amely az önkormányzati lakásbérleti szerződések nyújtotta biztonság és kiszámíthatóság érdekében hajlandó megfizetni egy piaci, vagy legalábbis közel piaci bérleti díjat.

Az üzleti célú ingatlanok esetében a felvázolt változtatások lehetővé tennék, hogy az önkormányzati helyiségek bérlete ne csak a kerületi kötődésű vállalkozások részére nyújthassanak lehetőséget, hanem akár a szomszédos kerületek, városok vállalkozói számára is valódi és előnyös alternatívát jelentsenek cégük üzemeltetésére. A jövedelmező üzleti célú helyiségek fenntartására áldozni kell. A jövedelmet nem termelő, veszteséges helyiségek számát csökkenteni szükséges. A meglévő tulajdoni hányadok felhasználásával, illetve új ingatlanok vásárlásával, kialakításával az önkormányzatnak az ipari ingatlanok piacán is valódi szereplővé kell válnia.

Területi megújulás. A kerületben hasznosítható ingatlanterületek nagysága értelemszerűen korlátozott. A fejlődés és megújulás érdekében a rendelkezésre álló területek fejlesztésével lehet elérni jelentős eredményt a kerületen belül. Ezekhez a fejlesztésekhez minden lehetséges forrás igénybevétele indokolt lehet, hiszen hosszú távon minden szempontból a kerület érdekét szolgálják.

Mind a lakás-, mind az üzlethelyiség-állomány fejlesztése tekintetében megfontolandó a korszerűsítés megvalósítása magántőke bevonásával ún. PPP konstrukcióval, mely során az építés, illetőleg a szükséges felújítás és korszerűsítés elvégzéséért meghatározott időtartamra a hasznosítás

átengedésre kerül a vállalkozás részére, szerződésben szigorúan meghatározott feltételek szerint.

A fentebb felsorolt javaslatok mind azt a célt szolgálják, hogy az önkormányzat képes legyen megteremteni magának azokat a forrásokat, amelyekből a fejlesztések megvalósításához alapot teremtenek, illetve amelyek alapján egy hosszú távon fenntartható, értékét megőrző és bevételt termelő ingatlanállomány jöhet létre.

Budapest, 2015. augusztus 28.



Pintér István
vezérigazgató



1.
községi Városi Önkormányzat Nonprofit Zrt.

KIVONAT

A CSEPELI VÁROSGAZDA KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
FELÜGYELŐBIZOTTSÁGÁNAK JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Készült: 2016. március 24-én.

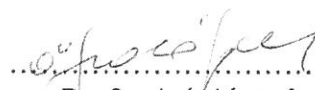
16/2016 sz. határozat (2016.03.24.): A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadásra javasolja a Zrt. vezérigazgatója 2015. évi prémiumfeladatainak teljesítéséről szóló előterjesztést.
3 IGENNEL ELFOGADVA

K.m.f.


.....
Samna Gábor
Felügyelő Bizottság elnöke


.....
Lámorné Sásdi Adél
jegyzőkönyvvezető

A jegyzőkönyvet hitelesíti:


.....
Dr. Szabó József
Felügyelő Bizottsági tag