

BTG Nonprofit Kft.



Üzleti Terv



**Tisztelt Képviselő-testület,
Tisztelt Felügyelő Bizottság!**

Alkalmazkodni a körülményekhez, mindig a lehető legoptimálisabb megoldást választani...talán így lehetne jellemezni, hogy a mostani, az elmúlt évtizedekhez képes megváltozott helyzetben milyen döntéseket kell hoznunk.

A koronavírus járványnak már négy hullámán vagyunk túl, mindannyian 2020. márciusa óta azért szorítunk, hogy egyszer véget érjen a járvány, szűnjenek meg a korlátozások, térjünk vissza a „normális” világba és kerékvágásba. Egyes vélemények szerint erre jó esély van, hiszen a koronavírus „omicron” variánsa (amely az eddigi tapasztalatok szerint enyhébb lefolyású, mint a korábbi vírusváltozatok), már reményt adhat arra, hogy a vírus gyengülőben van. A járvány kitörésének első évében még teljesen tanácstalanul viszonyultunk ahhoz az „új” helyzethez, hogy kitört egy világjárvány, ma már azonban sok tapasztalat áll rendelkezésünkre, továbbá adottak az orvostudomány részéről olyan eszközök, amelyek segíthetik védekezést.

Éppen, hogy elkezdtünk bizakodni a vírushelyzetet illetően, 2022. február 24-én Oroszország megtámadta Ukrajnát, ezzel szomszédunkban háború robbant ki. Nehéz lenne összefoglalni egy bevezetőben, hogy milyen hatásai vannak egy ilyen háborúnak (a következmények egy jelentős részét még nem is tapasztaljuk), de már most is láthatjuk, tapasztalhatjuk, hogy a humanitárius és a gazdasági következmények is rendkívül súlyosak. Emberek milliói menekülnek a szomszédos Európai országokba, munkahelyek, lakóhelyek szűnnek meg, a gazdaságokban ellátási és termelési nehézségek alakulnak ki, a nyersanyag-és élelmiszerárak emelkednek, az erőforrásokból hiány lép fel, Oroszországgal szemben kiszabott gazdasági szankciók pedig Európát is súlyosan érintik. Ahogy a vírushelyzettel kapcsolatosan is írtuk, s ez igaz a háborúra is, nem tudhatjuk, mikor lesz vége..., hiszen egyszer arról hallunk hírt, hogy a Felek közötti „megállapodásra” esély van, míg másszor arról informálódunk, hogy a Felek álláspontjai távolodtak egymástól.

Ténykérdés tehát, hogy nehéz időket élünk, szomorú, de olyan kifejezések váltak mindennapjaink részévé, amelyekről korábban ún. „vis maior” klauzulákban, mentességi okként olvashattunk (háború kitörése, világjárvány kialakulása), s amelyek kialakulása pár évvel ezelőtt még igen kis eséllyel bírt.

Egyrészről tehát óvatosságnak kell lennünk, készülnünk kell arra, hogy bármikor bekövetkezhet a járvány egy következő hulláma, vagy a háború okozta következmények még súlyosabbá válnak.

Másrészről optimistán kell állnunk a jelen helyzethez, törekednünk kell arra, hogy szolgáltatásainkat továbbra is a tőlünk megszokott minőségben nyújtsuk, hiszen az élet nem áll meg a közterületeken, sportlétesítményeinkben, ahogy – bízunk benne – más területeken sem. Készülünk a tavaszi virágosítási programra, tervezzük uszodánkban a nyári táborokat, üzleti partnereinkkel közösen koordináljuk az előttünk álló feladatokat, s megpróbáljuk a negatív események káros hatásait mérsékelni.

Említést kell tennünk arról, hogy 2022. január 1-jétől már nem társaságunk látja el Budaörsön a **távhő-és melegvíz szolgáltatást**, hiszen egy koncessziós eljárás eredményeképpen év elejétől a BUDAÖRSHŐ Kft. az új Közszolgáltató. A szolgáltatóváltás célja az volt, hogy a távhő ellátás biztosabb legyen, új fejlesztések és beruházások valósuljanak meg úgy, hogy mindezekből a fogyasztó semmi hátrányt ne tapasztaljon. Mivel a távhő területen dolgozó munkatársaink majdnem teljes egészében munkáltatói jogutódlás keretében az új közszolgáltatónál dolgozik, ezért az átmenet gördülékeny. Köszönettel tartozunk azon munkatársainknak, akik évekig, évtizedekig segítették munkánkat!

Ugyancsak fontos változás, hogy Budaörs Város Önkormányzata, 2021. július 1. nap hatállyal kilépett az Érd és Térsége Regionális Hulladékgazdálkodási Társulásból, ezzel párhuzamosan tárgyalásokba kezdett a BKM-FKF Zrt-vel a **hulladékszállítási feladatok** 2022. januárjától történő átvétele érdekében. A váltás alapvető célja volt, hogy a város lakói és vállalkozásai magasabb színvonalú, kiegyensúlyozottabb szolgáltatáshoz jussanak a jövőben. A hulladékgazdálkodás területén is új Közszolgáltató jelent meg Budaörsön, a BKM-FKF Zrt. személyében, ugyanakkor társaságunk feladata változatlan maradt, a BKM-FKF Zrt. munkatársaival közösen az Ügyfélszolgálat működtetése a korábbi ügyfélszolgálati iroda címen. Az átállás nem zökkenőmentes, hiszen egy új Szolgáltató van a piacon, új stílussal és szemlélettel, azonban úgy érezzük, az új struktúra már kialakulóban van.

A 2022-es évre vonatkozóan a legnagyobb kockázatot az energia, nyersanyag és munkaerőhiány területén látjuk, amelyek középtávon akár nehéz helyzetbe is hozhatják társaságunkat.

Elmondható tehát, hogy egy nehéz időszakban, megváltozott struktúrában, már a távhő üzletág nélkül, de új, vagy átformált feladatokat kapva, a korábbi, továbbra is társaságunk portfóliójába eső üzletágak folytatása mellett óvatos optimizmussal vágunk neki a 2022-es évnnek.

Ezúton kívánjuk jelezni, hogy azoknál az üzletágaknál, amelyeknél a tevékenységünk eredménye negatív, döntően az játszik szerepet, hogy a szerződéses árakat sem az Önkormányzat sem a társaságunk nem tudja befolyásolni, mert szerződésben rögzítettek (pl.: KLIK szerződés).

Ezen tételeket, a szolgáltatási díjat, árat nem befolyásoló működési célú támogatással lehet ellensúlyozni, amelyek az adózási kérdései is alátámaszthatóak!

Az idei évben is szeretnénk köszönetet mondani a T. Képviselő-testület és a T. Felügyelő bizottság tagjainak, T. Polgármester Úrnak és a Polgármesteri Hivatal valamennyi munkatársának, hiszen támogatásukra, együttműködésükre továbbra is nagyon nagy szükségünk van.

Kelt: Budaörs, 2022. április 20.

A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular stamp. The stamp contains the text "BUDAÖRSI TELEPÜLÉSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT." around the perimeter and "BTG" in the center.

BTG Nonprofit Kft.

képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

Az üzleti tervet kérjük kezeljék bizalommal, az harmadik személy számára nem adható ki!

TÁRSASÁGUNK ADATAI

A társaság adatai:

Cégforma: Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég neve: BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezése: BTG Nonprofit Kft.
A cég székhelye: 2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.
Telefon/telefax: 06-23/420-151
Honlap: www.btg.hu
Budaörs Városi
Uszoda, Sportcsarnok
és Strand honlapja: www.bvuss.hu

A BTG Kft. alapítója és egyszemélyes tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata.
Az alapítás éve 1991, a társaság határozatlan időre alakult.

A BTG Kft. fő tevékenysége:

- Zöldterület-kezelés

Egyéb tevékenységi körök:

- Park- és közterület fenntartás
- Ingatlankezelés
- Egyéb Szolgáltatásaink (vállalkozási tevékenységek)

Dolgozói létszám: 65 fő
Ebből fizikai állomány: 40 fő
Központi vezetői, adminisztrációs állomány: 25 fő

A cég területi elhelyezkedése:

Központi iroda: 2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.
Telephely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 1.
Budaörs Városi Uszoda és Sp.cs. 2040 Budaörs, Hársfa utca 6.



TÁRSASÁGUNK TEVÉKENYSÉGI KÖREINEK VÁZLATOS BEMUTATÁSA

I. KÖZTISZTASÁGI TEVÉKENYSÉG, HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, KEZELÉS-ÉS ÉRTÉKESÍTÉS

LAKOSSÁGI-HULLADÉKKEZELÉS, KÖZÜLETEKNÉL, INTÉZMÉNYEKNÉL KELETKEZETT HULLADÉKOK KEZELÉSE: Ezen tevékenységünk 2018. július 1-jétől átadásra került az ÉTH Nonprofit Kft., majd 2022. január 1-jétől a BKM-FKF Zrt. lett a regionális közszolgáltató, így már alvállalkozóként sem kezelünk hulladékot. Társaságunk lényegében – a BKM-FKF Zrt. munkatársaival közösen - ügyfélszolgálatot működtet a közszolgáltató számára, továbbá az alábbi köztisztasági tevékenységet látja el.

EGYÉB KÖZTISZTASÁGI TEVÉKENYSÉG

- Út tisztítása, locsolása munkagépekkel, útfelületek kézi tisztítása
- Járdák, közterületek tisztítása kézi erővel, 400 db. közterületi szemetes edények ürítése, hétvégi takarítás
- Vasúti aluljáró, buszmegállók és szelektív szigetek folyamatos takarítása
- Illegális hulladéklerakók folyamatos felszámolása
- Nyílt vízelvezető árkok tisztítása, hordalékfogók takarítása
- Kutyapiszok tartályok kihelyezése, takarítása, ürítése és a hozzávaló zsákok biztosítása
- Állami közutak melletti árok, csatorna tisztítása
- Kisvízfolyások karbantartása
- Zárt csapadék,csatorna hálózat tisztítási, javítási munkái

II. PARK-ÉS KÖZTERÜLET FENNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS FELADATOK

- Fűves területek kaszálása, gondozása a lakótelepeken
- Talajcsere, tápanyagpótlás, műtrágyaszórás
- Utcabútorok és virágládák karbantartása
- Egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása ill. fenntartása
- Fűkaszálás, sövények, fák cseréje, gondozása

- Virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyagozása
- Közterületi parkok gondozása fenntartása, zászolózás
- 2017-2021-ig telepített fák gondozása és öntézése
- Nyílt vízelvezető árkok, rézsű kaszálása
- Önkormányzati tulajdonú, de kezelésbe nem vett területek gondozása
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű irtása
- Korlátok, kresztáblák karbantartása, felújítása, útburkolati jelek felfestése, reklámtáblák telepítése
- Patkány-és rágcsálóirtás
- Elszáradt, elöregedett fák gallyazása, ifjítása, közművezetékek (ezen értve: elektromos vezetékek) kiszabadítása, idős fák ápolása
- Közterületen lévő növények permetezése, gyomirtás
- Erdőfenntartás költségei, tanösvények fenntartási munkái
- Közterületi Játsszóterek karbantartása és a kerítések folyamatos gondozása, ellenőrzése
- Közterületi zöldsávok rendezése
- Hó-eltakarítás, síkosság-mentesítés
- Intézményi játszótéri eszközök karbantartása, üzemeltetése
- Rácsos átereszek és kapcsolódó árkok karbantartása
- Oktatási intézmények területén idős fák ápolása

III. [TÁVHŐ-ÉS MELEGVÍZ SZOLGÁLTATÁS (2022. január 1-jétől átvette a BUDAÖRSHŐ Kft.)]

IV. INGATLANKEZELÉS

V. SPORT-ÉS SZABADIDŐ LÉTESÍTMÉNY ÜZEMELTETÉSE

VI. TOVÁBBI SZOLGÁLTATÁSAINK

- Kátyúzás
- Locsolóhálózat, díszkutak üzemeltetése (vízdíj nélkül)
- Út-szegélyek javítása
- Temető üzemeltetése
- Szúnyoggyérítés

STRATÉGIA

A **tervezés** egy olyan (irányítási) folyamat, amely a vállalat jövőbeni működésének pályáját vázolja fel.

A vállalat fejlődésének és működésének megalapozásában fontos szerepet tölt be a **hosszú távú terv, a stratégia**. Az eredményes vállalati működéshez azonban (a stratégiával összhangban) rövidebb időtávú, részletesebb tervekre is szükség van. Az ilyen terveknek több fajtája létezik, közülük az egyik legfontosabb a (rövid- vagy esetleg középtávra szóló) üzleti terv. *[Forrás: Bernáth Julianna: Az üzleti tervezés lényege, az üzleti tervezés készítésének célja, tartalma.]*

Míg a tavalyi évben a járványhelyezettel összefüggésben rögzítettük a várható kockázatokat, s próbáltuk meg a stratégiát meghatározni, az idei évben ez még bonyolultabb lett. 2022. február 24-én Oroszország megtámadta Ukrajnát, szomszédunkban kitört a háború, amely úgy gondoljuk évekig hatással lesz Európára, a Világra, s a piac szereplőire. Már a járvány idején hallottunk komplett termelő üzemek, gyáregységek leállításáról a világ számos pontjáról, idén azonban ez tovább eszkalálódott, globális energiaár emelkedés, nyersanyag-és alkatrész hiány következett be, a piacon szinte minden termék beszerzési ára megemelkedett.

Az üzemanyagárak és az infláció féken tartása érdekében a kormány 2021. november 15-étől a 95-ös oktánszámú motorbenzin és a dízelgázolaj lehetséges legfelső árát literenként 480 forintban határozta meg. Az intézkedés első ütemben három hónapra szólt, vagyis idén február 15-ig lett volna hatályos, azonban a világpiaci és egyéb körülményeket, folyamatokat figyelembe véve a kormány az intézkedés 2022. május 15-ig történő fenntartása mellett döntött. *[Forrás: <https://www.penzcentrum.hu/gazdasag/20220213/most-mar-hivatalos-eddig-tart-a-benzinar-stop-magyarorszagon-1121958>].* Ebben a döntésben valószínűsíthetően szerepet játszik az is, hogy idén 2022-ben rendezik meg az Országgyűlési választásokat is. Gondoljunk bele, hogy ha az üzemanyag-ár stop miatt az élelmiszerek, a gépjárművek, az építőanyagok árszínvonala milyen mértékben változott meg, akkor az árstop eltörlésre milyen változást idéz elő majd a fenti termékek, s más szolgáltatások piaci árában.

Ebben a gazdasági, geopolitikai környezetben kell jó döntést hozni, amely társaságunk jövőjét meghatározza. Ugyan a távhő-és melegvíz szolgáltatást 2022. január 1-jétől egy koncessziós eljárás keretében más Közszolgáltató látja el, a nyersanyag ár (gáz) beszerzési árának a változása már nincs hatással ezen üzletágunkra, de a Létesítmény-üzemeltetés (Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand) területén igen meghatározó körülmény, hogy milyen áron szerezzük be a gázt, áramot. Sajnos várható, hogy ha az üzemeltetés költségei tovább nőnek, ennek hatása a szolgáltatási díjak árszínvonalban is jelentkezni fog.

Tavalyi évben is rögzítettük, hogy üzletágaink közül a legnagyobb „szabadsággal” (és egyben az egyik legnagyobb felelősséggel!) a **Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand** üzemeltetése során rendelkezünk. Idén remélhetőleg az üzemeltetésre (legalábbis az őszi terjedő időszakig) a koronavírus járvány „közvetlen” (vagyis látható) hatással nem lesz, azaz nem kell korlátoznunk a Sportcsarnokban és az Uszodában tartózkodó személyek számát, nem kell maszkviselésről intézkedést hoznunk, megnyithatjuk a nézőközönség előtt a Strandot, tervezhetjük nyári programjainkat, ugyanakkor a vírushelyzet okozta gazdasági hatások, továbbá a háború okozta nyersanyag ár emelkedést már figyelembe kell vegyünk. Aggodalomra adhat okot, hogy Shanghai a 2020-as évhez hasonló lezárásokra kényszerült, amelyre 2020 óta nem volt példa. Ugyancsak elgondolkodtató, hogy a szomszédos Ausztriában ismét a korlátozó intézkedések megerősítéséről döntöttek, s ahogy hallható, a maszkviselés feloldása óta itthon is nőtt a fertőzöttek és a halálos esetek száma (dacára a magas átoltottságnak!), a vírus egészségügyi hatása – a korábbi hullámokhoz képest – azonban úgy látszik, csökken.

A hulladékgazdálkodási üzletágat illetően 2018. július 1-vel Társaságunk átadta a hulladékgazdálkodással kapcsolatos valamennyi tevékenységét a területileg illetékes hulladékgazdálkodási közszolgáltatónak, az ÉTH Nonprofit Kft-nek, majd 2022. január 1-jétől a BKM-FKF Zrt. lett a Közszolgáltató, így már alvállalkozóként sem kezelünk hulladékot. Társaságunk lényegében a BKM-FKF Zrt. munkatársaival közösen ügyfélszolgálatot működtet a közszolgáltató számára, továbbá az alábbi köztisztasági tevékenységet látja el.

Ennek eredményeképpen: a fizikai munkát teljesítő munkatársaink már nem a mi alkalmazásunkban, hanem a regionális közszolgáltató részére dolgoznak, gépparkunk azonban már nem a Közszolgáltató alkalmazásában áll, mivel a BKM-FKF Zrt. saját járműveivel és eszközeivel meg tudja oldani a Közszolgáltatást. Az Ügyfélszolgálatot a BKM-FKF Zrt. munkatársaival közösen működtetjük, munkavállalóink egy része a BKM-FKF Zrt. és Társaságunk közös alkalmazásában állnak.

A legnagyobb kockázat jelenleg az új Közszolgáltató átállásából származó következményekből származik, mivel egy új infrastruktúra és más üzemeltetési struktúra került felállításra.

A távhő üzletágat érintően már említettük, hogy 2022. január 1-jétől 25 éves időtartamra, Koncessziós eljárás keretében a BUDAÖRSHŐ Kft. látja el a távhő-és melegvíz szolgáltatást Budaörsön. Az egyik szempont a szolgáltatóváltás kapcsán az volt, hogy a Felhasználók semmit ne érezzenek a szolgáltató váltásból, az átmenet folyamatos legyen, a szolgáltatásban ne legyen fennakadás. Mivel szinte a teljes fizikai állomány munkáltatói jogutódlás eredményeképpen az új Közszolgáltatóhoz ment át, továbbá a számlázást teljesítő adminisztratív területen dolgozó Kolléganőnk is átment a BUDAÖRSHŐ Kft-hez, ezért a szolgáltatást szinte ugyanazon humán erőforrás teljesíti, azonban új managementtel, vezetői körrel.

Társaságunk számára nehézséget az jelent, hogy 2021. december 31-ével a korábbi Ügyfeleinkkel (Díjfizetőkkel) el kell számolnunk, azonban ez a korábbi óraállások bediktálásának hiányából fakadóan nehézséget okozhat, hiszen ha egy Díjfizető tekintetében az elszámolás változik, az az egész fogyasztói közösséget érinti.

Ingtatlankezelési üzletágunk keretében fő állásban jelenleg egy munkatársunk dolgozik, ő látja el az ingatlangazdálkodás körében a vagyonkezelésben álló lakossági és közületi ingatlanok kezelését, 2019-től hatályos vagyonkezelési szerződésben foglalt anyagi keretek és feltételrendszer között. Az üzletág működése folyamatos, időszakonként új ingatlanok kerülnek kezelésünkbe, amelyek komplexebb, átfogóbb gondolkodásmódot és eljárásrendet igényelnek. Az ingatlangazdálkodás területén is az általánosan érezhető drágulás dominál, a szolgáltatási díjak, nyersanyagárak tekintetében, ugyanakkor működési keretünk összecszerülésében nem változott.

Míg tavaly az volt a kérdés, hogy a **Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand** üzemeltetését illetően, hogy mikor tudjuk a Létesítményt a járványidőszakot követően újra nyitni, mivel azt 2020. november 11-ével – összhangban a 484/2020 (XI.10.) sz. Kormányrendelettel - kénytelenek voltunk bezárni, idén a legfőbb kérdés az, hogy milyen költségekkel és milyen munkaerő birtokában tudjuk az üzemeltetést, a nyári strandszezont teljesíteni, mivel az energiaárak, vállalkozói díjak megnövekedtek, s korábbi munkatársaink köréből többen is már máshol dolgoznak.

Az elmúlt évekhez hasonlóan cégünk stratégiáját az alábbiakban tudjuk vázolni:

- a hosszú távú, átgondolt működés érdekében összehangolt, költségkímélő és hatékony eljárások alkalmazása,
- felhasználva az elmúlt több, mint egy év tapasztalatait a COVID-19 vírus és a kialakult háborús helyzet által okozott következményekre történő gyors reagálás, alkalmazkodás, hosszú távú kedvezőtlen hatások mihamarabbi kiküszöbölése, szerződéses állomány ellenőrzése, megfelelő lépések megtétele,
- uniós és más pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése, a pályázati források minél nagyobb arányú kihasználása,
- kockázatok csökkentése a folyamatos ellenőrzés biztosításával,
- új jogszabályok életbe lépésével és a már meglévő szabályozás változására figyelemmel a működési rendszer átalakítása, a folyamatos működés biztosítása,
- a társaság tevékenységeinek áttekintése, profil bővítési lehetőségek (pld. BVUSS) megvizsgálása, valamint a szükséges átszervezések megtétele,
- üzleti partnerekkel kapcsolatfelvétel abból a célból, hogy a racionális működés feltételeit biztosíthassuk, elsősorban budaörsi székhelyű vagy a közelben lévő vállalkozásokkal,

- fogyasztóbarát üzletpolitika folytatása, kapcsolattartás csatornáinak folyamatos fejlesztése (www.btg.hu, www.bvuss.hu, e-számla)
- kintlevőségek és a kockázatok csökkentése (új eljárási szabályokkal összhangban),
- Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand minél gazdaságosabb, ugyanakkor ügyfélközpontúbb működésének kialakítása, tervek készítése, amelyek a Vendégkör bővülését szolgálják, s az optimális működést nem veszélyeztetik.

KÖZTISZTASÁGI TEVÉKENYSÉG

1. Előzmények

2021. évben Budaörs Város Önkormányzata, 2022. július 1-jei hatállyal kiléptt az Érd és Térsége Regionális Hulladékgazdálkodási Társulásból. Ezzel párhuzamosan tárgyalásokba kezdett a BKM-FKF Zrt-vel a hulladékszállítási feladatok 2022. januárjától történő átvétele érdekében. A váltás alapvető célja volt, hogy a város lakói és vállalkozásai magasabb színvonalú, kiegyensúlyozottabb szolgáltatáshoz jussanak a jövőben.

Átadott hulladékgazdálkodási tevékenységek:

Lakossági hulladékkezelés

1. Lakossági hulladékkezelés
2. Szelektív hulladékgyűjtés
4. Lomtalanítás
5. Zöldhulladék begyűjtés

Közületeknél, intézményeknél keletkezett hulladékok kezelése

1. Közületeknél keletkező kommunális és szelektív hulladék kezelése
2. Intézményekben keletkező kommunális és szelektív hulladékkezelés

2. Ügyfélszolgálat működtetése

Az Önkormányzat és a BKM-FKF Zrt. közötti egyeztetések során felmerült, hogy a leendő szolgáltató nem rendelkezik irodával Budaörsön, így az átadás után a BKM-FKF Zrt. budaörsi ügyfélszolgálatát a Dózsa György u. 21. szám alatti BTG központ szükséges, hogy ellássa alvállalkozói státuszban.

Közös cél, hogy az érintett ügyfélkör a lehető legmagasabb színvonalon intézhesse ügyfélszolgálati ügyeit, panaszbejelentései minél rövidebb időn belül megválaszolásra (és megoldásra) kerüljenek, illetve elkerülhető legyen bármilyen szintű adatvesztés a két társaság kommunikációja során.

Ügyfélszolgálati szolgáltatás munkaterületei:

- Szolgáltatáshoz kapcsolódó lakossági adatváltozások kezelése
- Szolgáltatáshoz kapcsolódó céges adatváltozások kezelése
- Panaszkezelés
- Folyamatos kapcsolattartás a BKM-FKF Zrt. budaörsi szállításvezetőjével és központi adminisztrációjával

Társaságunk 2021. december 31-ig, az ÉTH adminisztrációs rendszerében (CRM) tartotta nyilván az ügyfél adatokat. Az aktuális állomány átadása az új szolgáltató részére az előző szolgáltató feladata. Az adatállomány kezelését a BKM-FKF Zrt. által használt Libra elnevezésű adminisztrációs programban fogják társaságunk ügyfélszolgálati munkatársai megvalósítani.

Az ügyfélszolgálati feladatokat ellátó munkatársak új iratkezelői (ELO) és telefonos call-center program (VCC) használatának elsajátításával segítik majd a város új hulladékgazdálkodási közszolgáltatásának folyamatait.

3. Nem közszolgáltatáshoz kapcsolódó feladatok

A nem közszolgáltatáshoz kötött köztisztasági feladatkör társaságunknál maradt. A kört 2019-ben tovább bővítettük két új tevékenységgel, illetve a tavaszi nagytakarítást - kiemelt jelentőségűnek nyilvánítva - külön keretből valósítottuk meg. A fenti, kibővített keretrendszer bővült tovább a COVID-19 pandémia következtében létrehozott „Buszmegállók, köztéri műtárgyak, utcabútorok, egyéb közösségi területek fertőtlenítése elnevezésű keret. Ebben megjelölt fő feladat a Budaörs közigazgatási területén található buszmegállók, pavilonok, padok, és egyéb, nagyobb látogatottságú városi közösségi terek, közintézmények kézi és gépi erővel történő vegyszeres fertőtlenítése. Reményeink szerint a fertőtlenítést a járvány feloldásáig, illetve esetleges újabb variánsok megjelenése miatt bevezetett ismételt megszorító intézkedések ideje alatt zökkenőmentesen tudjuk majd végrehajtani a jövőben is.

Köztisztasági tevékenység

1. Úttisztítás és locsolás munkagéppel
2. Járdák, közterületek tisztítása kézi erővel
3. Kutyaürülék gyűjtő tartályok kezelése

4. Vasúti aluljáró takarítása, buszmegállók, szelektív szigetek folyamatos takarítása
5. Illegális szemétlarakók folyamatos felszámolása (alvállalkozóként)
6. Nyílt vízvezető árkok tisztítása, hordalékfogók takarítása.
7. Állami közutak melletti árok, csatorna tisztítása
8. Kisvízfolyások karbantartása
9. Illegális plakát és graffiti eltávolítás
10. Városi kutyafuttató létesítmények takarítása, karbantartása
11. Tavaszi, városi nagytakarítás
12. Buszmegállók, köztéri műtárgyak, utcabútorok, egyéb közösségi területek fertőtlenítése

4. Innovációs terveink

A hulladékgazdálkodási feladatkör megszűnésével megváltoztak a köztisztasági tevékenységen belüli preferenciák. A változásnak köszönhetően az általános (nem közszolgáltatás körébe tartozó) egyéb tevékenységeink fejlesztése került az előtérbe.

A városi közterületek hulladékmentesítése, tisztán tartása - a növekvő lakosságszám és átmenő forgalom miatt – egyre nagyobb terhet ró társaságunkra. 2022. évben tervezzük egy új, elektromos motorral hajtott vákuumos takarítógép beszerzését, amelynek lehetővé teszi, hogy a város frekvenciáltabb helyszínein (busz végállomás, Templom tér) végezhessünk gyorsabb takarítást.

5. Kampányaink

A 2022. évben a lakosság részére továbbra is rendelkezésre állnak azon környezettudatos eszközök, mellyel szebbé, élhetőbbé tehetik környezetüket:

- a) A tél elmúltával várostakarítási kampányt szervezünk, mely során eltávolítjuk a közterületeken, közutakon maradt téli szóróanyag maradékát.
- b) Reményeink szerint, a veszélyes és e-hulladéktól költségek nélkül válhatnak majd meg a budaörsiek 2022-ben is.
- c) Az elektronikai hulladék begyűjtése 2014. óta működik házhoz menő rendszerrel. Reméljük, hogy ügyfeleinknek 2022-ben is alkalma nyílik a nagyobb súlyú elektronikai berendezésektől a kampány napján, előre egyeztetett időpontban a lakóhelyükön megválni.

- d) Kidolgozott oktatási anyaggal állunk rendelkezésre bármilyen környezetvédelemmel kapcsolatos intézményi megkeresés esetén.
- e) Az év során folyamatos média jelenlétet tartunk fenn. Rendszeres megjelenéseket tervezünk a helyi médiában (rádió, televízió, nyomtatott sajtó) valamint honlapunkon folyamatos tájékoztatást biztosítunk a budaörsiek részére.

PARK-ÉS KÖZTERÜLET FENNTARTÁS

1. Bevezetés

A koronavírus-járvány, ahogy a világon mindenhol, hazánkban is hatással volt az élet valamennyi területére, mely alól a közösségi terek (közterek, parkok) sem jelentettek kivételt. Jelentős fordulatot azonban a kormány 2020-ben meghozott márciusi rendelete hozott, melynek köszönhetően korlátozásra került a városi terek, és parkok használata. A 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet 5. §-a a kijárási korlátozásról ugyanis kimondta, hogy „Egyéni szabadidős sporttevékenység, szabadidős célú gyalogos közlekedés külterületen, valamint a települések belterületén - lehetőség szerint a zöldterületeken - egyedül vagy ugyanazon háztartásban élőkkel közösen folytatható azzal, hogy másoktól legalább 1,5 méter távolságot kell tartani.” Ezt követően több település helyi önkormányzata is úgy döntött, hogy lezárja a köztereit, és parkjait a lakosság előtt, így megakadályozva a koronavírus-járvány tömeges terjedését. [Forrás: Portfolio.hu, Dr. Jóna László, KRTK - 2020. augusztus 21.]

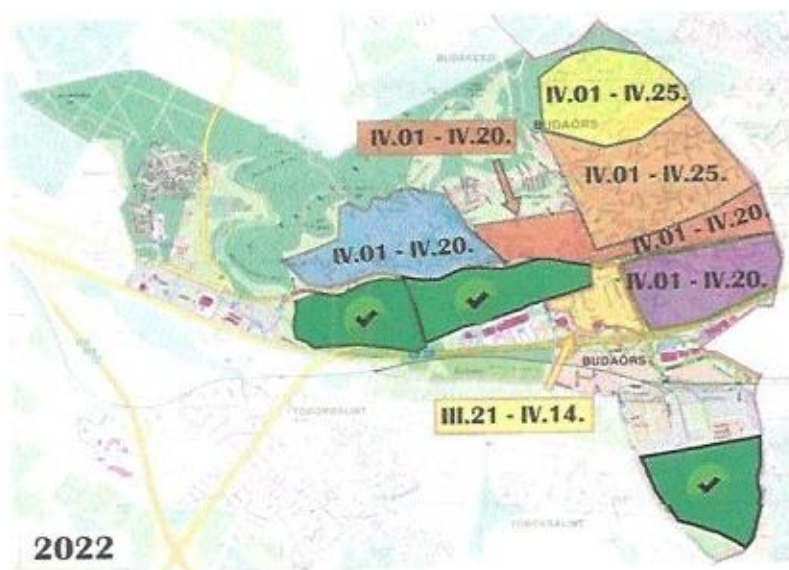
Még visszaidézni is rossz, hogy a járvány kezdetekor a közterületeket, parkokat is csak korlátozásokkal használhattuk, rengeteg játszótér, sportpálya került lezárásra. Idén, jelen üzleti tervünk készítésekor az a rendelkezés látott napvilágot, hogy 2022. március 7-étől, hétfőtől kezdődően megszűnt a maszkviselési kötelezettség többek között a tömegközlekedési eszközökön, az üzletekben, a bevásárlóközpontokban, a postákon, az ügyfélszolgálatokon, a színházakban, a mozikban, a múzeumokban és a sportrendezvényeken. Ennek következtében egyre kevesebb emberen látni a maszkot, legyen szó zárt térről, vagy közterületről, amely így, a tavasz közeledtével, a természet újraéledésével mindenki számára egy üdítő látványnak minősül. Bízunk benne, hogy a melegedő időjárásnak köszönhetően a vírus terjedése ismét megáll, s korlátozásoktól mentesen mozoghatunk, pihenhetünk.

Mi minden tőlünk telhetőt megteszünk annak érdekében, hogy a kikapcsolódni vágyók a parkokban, játszótérekben, közterületeken a lehető legkényelmesebben érezzék magukat, a tél elmúltával mihamarabb

sor kerüljön a téli síkosságmentesítő anyagok eltávolítására, a füves területek ápolására, gondozására, a virágok kihelyezésére, a szökőkutak megnyitására, a játszóterek megújítására, karbantartására.

Idén a „tavaszi” nagytakarítást március 7-én, hétfőn – pont a koronavírus járvány miatt elrendelt maszkviselési szabályok feloldásának időpontjával egyező napon - kezdtük el. Számításaink szerint, a hétvégi műszakok segítségével - optimális időjárási viszonyok mellett - április végére városunk teljes területe megszabadulhat a kiszórt zeolittól és homoktól.

Az elmúlt évhez hasonlóan honlapunkon az alábbi térképen a különböző zónák takarítási időtervét jelöltük.



„Áprilisban hét tél, hét nyár” – tartja a mondás, ennek megfelelően idén áprilisban is számíthatunk még éjjeli fagyokra, akár -4 fokok hőmérséklettel is, így a takarítási idő-és ütemterv változhat.

Ha tavasz, akkor virágos Budaörs! Az idei virágosítási program keretében 60000 db egynyári növény, 1200 cserép muskátli kiültetésére, ill. kihelyezésére kerül sor, 5 db egynyári ágyás helyén évelőágyások lesznek kialakítva, összesen 3500 db évelő, hagymás növény beültetésével.

Alább a zöldfelületek karbantartása, fenntartása, a környezetvédelmi és városüzemeltetési feladatok körében, végezetül a víz, csapadékvíz, szennyvízhálózat és útkarbantartás tevékenységeink keretében részletesen taglaljuk az egyes ellátandó feladatokat.

A Park-és közterületfenntartási üzletágunk kereteit idén is a Közzolgáltatási szerződés szabályozza.

II. A Park-és közterület-fenntartás rendszere

A. ZÖLDFELÜLETEK KARBANTARTÁSA, FENNTARTÁSA

- füves területek kaszálása, gondozása a lakótelepen
- talajcsere, tápanyagpótlás, műtrágya-szórás
- utcabútorok és virágládák karbantartása
- egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása és fenntartása
- fűkaszálás, sövények, fák, cserjék gondozása
- virágok, cserjék, gyepesített területek locsolása, tápanyagozása
- 2017-2021-ig telepített fák gondozása és öntözése
- önkormányzati tulajdonú de kezelésbe nem vett területek gondozása
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű irtása
- elszáradt, előregedett fák gallyazása, ifjítása, közművezetékek (ezen értve: elektromos vezetékek) kiszabadítása, idős fák ápolása,
- közterületen lévő növények permetezése, gyomirtás
- erdőfenntartás, tanösvények fenntartási munkái
- játszóterek karbantartása és a kerítések folyamatos gondozása, ellenőrzése
- közterületi zöldsávok rendezése
- intézményi és játszótéri eszközök karbantartása, üzemeltetése
- nyílt vízelvezető árkok rézsű kaszálása

B. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI FELADATOK TERÜLETÉN

- közterületi parkok gondozása és fenntartása, zászlózás,
- patkány-és rágcsáló-irtás, hóeltakarítás-és síkosság-mentesítés

C. VÍZ-, CSAPADÉKVÍZ-, SZENNYVÍZHÁLÓZAT ÉS ÚTKARBANTARTÁS TERÜLETÉN

- korlátok, KRESZ táblák karbantartása, felújítása, útburkolati jelek felfestése, hirdetőtáblák telepítése
- rácsos átereszek és kapcsolódó árkok karbantartása
- oktatási intézmények területén idős fák ápolása

A 2021-es évre vonatkozó üzleti terv

- Zöldfelületek karbantartása, fenntartása

A Füves területek kaszálása, gondozása, továbbá a virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyagozása keretében a rendszeresen nyírt, ápolt gyepfelületet díszpark minőségben kívánjuk biztosítani a lakótelep területein, a jó minőségű gyepterület érdekében az időjárás függvényében. A lakótelep fásítási programja következtében megnövekedett lombtömeget ősszel kell eltakarítanunk.

A talajcsere, tápanyagpótlás, műtrágya szórás körében kerül sor a tavaszi és őszi gyepterágyázásra lehetőség szerint egyre nagyobb füves területeken, továbbá a gépjárművek által tönkretett füves területek rendbetételére, ezen túl földfeltöltések, füvesítések elvégzésére, a virágok nyári tápanyagpótlására. E körben végezzük a főút vonal mentén az egynyári kiültetést megelőző talajjavítási munkákat (csere, trágyázás), gypszelezést az öntözött gyepfelületeken (parkok, körforgalmak).

Az utcabútorok és virágládák karbantartása keretében az előző évi javításokat folytatva, az összes többi pad, asztal, virágláda állapotfelmérése, állapottól függő felújítása, új virágládák gyártása, régi, rossz állapotú ládák cseréje történik. Tanösvényeken kihelyezett információs és tájékoztató táblák állapotának ellenőrzése, szükség szerinti cseréje is ezen tevékenységi kör keretében valósul meg.

Egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása és fenntartása tevékenység keretei között 60000 db egynyári növény, 3500 db. évelő, hagymás növény, 1200 cserép muskátli kiültetése, ill. kihelyezése történik.

A fűkaszálás, sövények, fák cseréje, gondozása során a már meglévő cserje-, sövényfelületeket gondozzuk rendszeresen, sövény ifjítást végzünk a lakótelepen, a Szabadság úton és a Budapesti úton.

A virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyagozása keretében 1200 db. oszlopon és karos virágtartón lévő muskátli, 15 db kihelyezett speciális virágoszlop, 30 db virágdézsa, 30 db virágláda, 8 db fémláda és locsolóhálózattal nem rendelkező ágyások időjárástól függő rendszeres locsolása történik.

A 2012-2016 között telepített fák gondozása és öntözése elnevezésű pont körében a 2021-ben újonnan telepített 99 db fa gondozását, tápanyagozását, locsolását, a 2016 előtt telepített fák tám rúdjaik eltávolítását, a 2017-2021 közötti időszakban ültetett fák szükség szerinti locsolását, tám rudak ellenőrzését látjuk el.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű-irtása keretein belül a közszolgáltatási szerződés irányadó, 11 sz. mellékletben szereplő, 2022-es évre aktualizált valamennyi füves területen évi 2-5 alkalommal való fűkaszálással biztosítani kívánjuk az allergén gyomoktól való mentességet és az ápolt felületeket.

Az elszáradt, elöregedett fák gallyazása, ifjítása, közmű vezetékek (elektromos vezetékek) kiszabadítása, idős fák ápolása kapcsán 2022-ben az év elején tervezzük felmérés alapján az utca, út, járda ürszelvény gallyazásának elvégzését, biztosítva az akadálymentes közlekedést az egyéb faápolási munkák mellett.

Balesetveszély esetén lehetőség szerinti gyors intézkedéssel gondoskodunk az elhárításról. Idős, pusztulásnak indult fűzfák, nyárfák és diófák fokozatos kiváltása történik várostűrő parkfákkal.

A közterületen lévő növények permetezése, gyomirtás keretében a gesztenyefák ápolása mellett idén is fokozott figyelmet kell fordítani az egyéb fák, bokrok bogarak, tetvek miatti fertőzöttségére és a darazsak elleni védekezésre, a buxus-kártevő elleni vegyszeres védekezésre évi 3-4 alkalommal kerül sor.

Az erdőfenntartás és tanösvények fenntartási munkái során a 2022-re kidolgozott szakirányú erdőterv szerint járunk el (a közszolgáltatási szerződés melléklete szerint).

A játszóterek karbantartása és a kerítések folyamatos gondozása, ellenőrzése körében 26 játszótér 179 db. játszóeszközének (gördeszka-pálya elemeket, tornaeszközöket beleszámítva) ellenőrzése, karbantartása, a játszóeszközök állapotfelmérése történik, ennek alapján kerül sor a szükséges javításra, állagmegóvó felületkezelésre. Valamennyi ütéscsillapító homokfelület és homokozó fellazítására, gyommentesítésére és homokpótlásra is sor kerül, a kopott gumilapokat kicseréljük.

A közterületi zóldsávok rendezése keretén belül a virágoszlopok beültetés utáni újbóli kihelyezése történik (a Városháza és az Uszoda környékén összesen 15 db.)

A 2013-2019-ben kialakított és a már meglévő körforgalmak intenzív gondozására, őszi faültetés előkészítésére kerül sor az évközből kivágott fák helyett és igény szerint új helyszíneken. E körben végezzük el az érintett zöldfelületek karbantartási munkáit.

Az intézményi udvari játszótéri eszközök karbantartása, üzemeltetése keretében a meglévő, felújított, ill. újonnan telepített játszóeszközök karbantartását csináljuk; Állapotfelmérés alapján játszóeszközök állagmegóvó felület kezelése történik valamennyi önkormányzati kezelésű és állami fenntartásban lévő oktatási intézményben. Igény szerinti homokpótlásra kerül sor a homokozókban, ütéscsillapító felületeken.

A nyílt vízelvezető árkok, rézsű kaszálása kapcsán az előző évekhez hasonlóan folyamatos fűkaszálással biztosítjuk a vízelvezető árkok állag fenntartását a megfelelő vízlevezetés érdekében és a rézsűben növe, oda nem való bokrok, bozótok, vadhajtások eltávolítása történik.

Az önkormányzati tulajdonú, de kezelésbe nem vett területek gondozása tekintetében azon ingatlanokon, amelyek önkormányzati kezelésbe kerülnek, az év folyamán zöldfelületi munkákat végezzük (kaszálás, bozót-irtás, faápolás) önkormányzati egyedi megrendelés alapján.

A közterületi parkok gondozása, fenntartása és a zászlózás vonatkozásában valamennyi, Budaörs területén lévő park intenzív gondozása, pázsit minőségű gyepfelület kialakítása, fenntartása történik a közszolgáltatási szerződés irányadó melléklete szerint. Az Ifjúság utcai parkban faaprítékkal borított felületekre friss faapríték kihelyezése történik.

Az oktatási intézmények területén idős fák gondozása vonatkozásában valamennyi önkormányzati intézmény (óvoda, iskola, bölcsőde) területén lévő fák ápolására kerül sor a közterületen lévő fákhhoz hasonlóan. Szükség szerint balesetveszély elhárításra, ifjításra, gallyazásra, stb. történik.

A Szabadidőpark kezelése körében javítási, karbantartási, fenntartási munkákat végzünk.

- Környezetvédelmi és városüzemeltetési feladatok

A patkány-és rágcsálóirtás 2022-ben is kiegészül az intézmények HACCP szint szerint végrehajtandó rovar és rágcsáló irtásával.

A hó eltakarítás és síkosság-mentesítés Budaörs valamennyi utcáján, környezetbarát anyagok alkalmazásával történik. A folyamatosan bővülő beépítettség miatt újabb utcák bevonására kerül sor a síkosságmentesítés rendszerébe.

- Víz-, csapadékvíz, szennyvízhálózat és útkarbantartás

Az utak, árkok és egyéb helyek melletti védőkorlátok felújító festését végezzük (a Korlátok, KRESZ táblák beszerzése, kihelyezése, útburkolati jelek festése is e pont keretében történik).

TÁVHŐ- ÉS MELEGVÍZ SZOLGÁLTATÁS

1. Új távhőszolgáltató 2022. január 1-jétől Budaörsön

Budaörs Város Önkormányzata 104/2020.(VIII.26.) ÖKT sz határozatával, élve a 2011. évi CXCVI. törvény adta jogával, illetve a 1991. évi XVI. törvény alkalmazásával, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény rendelkezései szerint Budaörs Város távhőszolgáltatásának ellátására 25 év időtartamra koncessziós pályázatot írt ki. 2020. szeptember 30-án a képviselő testület 118/2020. (IX.30.) ÖKT sz. határozatával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:202.§-a alapján elhatározta a társaság törzstőkéjének csökkentését a távhőtermelést és szolgáltatást biztosító vagyoneszközök értékével, összesen 271 millió forinttal.

Közbeszerzési eljárás keretében a Veolia Energia Magyarország Zrt. nyerte el Budaörs Város Önkormányzatának bizalmát, hogy a városi szintű távhőszolgáltatással kapcsolatos feladatokat és fejlesztéseket - a következő 25 évben - koncessziós szerződés keretei között ellássa. A Veolia Energia Magyarország Zrt. a jogszabályi előírásoknak megfelelően a távhőszolgáltatási tevékenység tényleges ellátására **BUDAÖRSHŐ Kft.** néven koncessziós társaságot alapított.

2. Változások a szolgáltatóváltásra tekintettel

A szolgáltatóváltás egyik sarkalatos pontja az volt, hogy a szolgáltatóváltásból az Ügyfelek nem érezhetnek meg semmit. Ennek következtében a szolgáltatóváltás nem befolyásolta az árakat sem, különös tekintettel arra, hogy a távhő a lakossági felhasználók számára hatósági áras szolgáltatás, a lakossági fogyasztók továbbra is a megszokott árakkal vehetik igénybe a távhőszolgáltatást.

A távhő-s ügyfélszolgálatunk megszűnt a 2040 Budaörs, Dózsa György út 21. szám alatt, a Budaörshő Kft. ügyfélszolgálati irodája a korábbi ingatlangazdálkodási ügyfélszolgálatként működő 2040 Budaörs, Napsugár st. 7. szám alatt nyitott ügyfélszolgálati irodát.

A számlázást illetően még a 2022-es évben lehetnek nehézségek, hiszen az első hónapokban előfordulhat, hogy az Ügyfelek kapnak számlát a régi közszolgáltatótól, azaz társaságunktól, de ugyanakkor már az új Szolgáltató is küldi a számlákat az Ügyfeleknek. Az Ügyfeleket hírlevelek kiküldésével, továbbá holnapunkon lévő tájékoztatókkal kívánjuk segíteni az átállás kapcsán fontos információkról.

Mivel a távhő területén, illetve részben a távhőszolgáltatás területén dolgozó munkatársaink szinte kivétel nélkül munkáltatói-jogutódlás keretében az új Közszolgáltatónál dolgoznak, így az átállás azok kezében van, akik korábban is ezen a területen dolgoztak.

Problémát a 2021. december 31-ével lezárult szolgáltatás eredményeképpen az egyes Ügyfelekkel történő elszámolások jelenthetik, hiszen akadnak olyan fogyasztási helyek, ahol az óraállások csak az év végezetével váltak nyilvánvalóvá (pld: korábban nem volt mód az óraállások leolvasására), ez pedig nem csak az adott Ügyféllel, hanem a teljes fogyasztói közösséggel történő elszámolást érintheti.

A szolgáltatóváltásra tekintettel a jövőben, azaz 2022-től Társaságunk a Távhő-és melegvíz szolgáltatás kapcsán üzleti tervet nem készít.

INGATLANKEZELÉS, LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁS

1. Bevezetés

Az ingatlankezelési üzletág kereteit 2005 óta a vagyonkezelési szerződés rögzíti, amely Budaörs Város Önkormányzata és Társaságunk között kötött.

Az ingatlankezelés az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú bérlemények üzemeltetését és kezelési feladatainak ellátását öleli fel. A lakások bérbeadása történhet költségáron, pályázat útján, szociális helyzet alapján, lakás-csere szerződés alapján, munkaviszonnyal összefüggésben, rendkívüli esetben, átmeneti jelleggel, bérlőtársi jogviszony keretében. A bérbeadásról a Polgármester, a Képviselő Testület vagy a Népjóléti Bizottság dönt. Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek bérleti jogát pályázat útján a Képviselő Testület bírálja el. Ezen helyiségek bérlői általában közintézmények (posta, gyógyszertár, orvosi rendelő stb.) illetve vállalkozások.

Feladataink közé tartozik többek között az ingatlanok bérbeadása (állapotfelmérés, átadás-átvételi jegyzőkönyv elkészítése, szerződéskötés), a bérleti díjak beszedése, az épületek biztosítása, az épületek karbantartási, javítási, felújítási munkáinak elvégzése, bérleményellenőrzések végrehajtása, társasházak esetében a tulajdonosi jogok képviselete. Fizikai munkavégzésen túl adminisztratív és koordinációs kötelezettségeinknek is eleget teszünk a bérlemények rendszeres és rendkívüli ellenőrzésével, bérlőkkel, közművekkel, biztosítókkal való kapcsolattartással, kintlevőség kezeléssel.

A működés kereteit a nevezett vagyonkezelési szerződésen túlmenően – elsősorban a Bérlő és Bérbeadó viszonylatában - az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012 (VI.22.) sz. önkormányzati rendelet adja.

Háttérjogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegentésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény.

2. Az ágazatot érintő kockázatok

Az ingatlankezelési üzletágat érintő kockázatok közé tartozik a munkaerő-hiány, az építőiparban általánosan tapasztalható nyersanyagár-robbanás, a megnövekedett kivitelezői és energia árak, a szakmunkákat igénylő feladatok körében a nagyobb várakozási idő, a világjárvány következtében bevezetett veszélyhelyzeti időszakban a kapcsolattartás nehézsége, az esetleges megbetegedések miatt bekövetkezett munkaerő-kiesés, nehezebb kapcsolattartás a bérlőkkel, a kintlevőségek megnövekedése. Az idő előre haladtával

az ingatlanállomány kora nő, így egyre több karbantartási, javítási munka, felújítás, beruházás válik esedékessé.

3. Az ingatlangazdálkodás területén a 2022-es évre vonatkozó főbb célkitűzések

- alkalmazkodni a veszélyhelyzet, továbbá a háború következtében kialakult állapotokhoz, megváltozott piaci körülményekhez,
- az ingatlanok rendszeres ellenőrzése, az általános karbantartási feladatok végrehajtása a vagyonkezelési szerződés által biztosított havi átalánydíj erejéig,
- az Önkormányzat által betervezett felújítások műszaki tartalmának meghatározásában, valamint az elkészült munkák átvételében történő hathatós részvétel,
- a bérlők feladatainak, kötelezettségeinek ellenőrzése, esetleges felszólítások (pl. közműszámlák fizetésének-, lakás karbantartásával kapcsolatos feladatok ellenőrzése stb.),
- a jelentős hátralékot felhalmozó bérlők felszólítása, jogi úton történő behajtás, tulajdonos engedélyével kilakoltatás megindítása,
- lejárt hitelességű közműórák cseréje,
- bérleti szerződések folyamatos figyelemmel kísérése, bérlők értesítése a szerződések lejáratáról,
- az Önkormányzattal kialakult eredményes együttműködés megtartása továbbiakban is.

TOVÁBBI SZOLGÁLTATÁSAINK

1. Egyéb szolgáltatási tevékenységeink

Társaságunk változatlanul, a 2022-es évben is a közszolgáltatási szerződés keretei között végzi

- szilárd és nem szilárd burkolatú utak karbantartását, javítását (kátyúzás; út –és járdasüllyedések, útbeszakadások és csatornanyílások hibáinak javítását; réskiöntési technológia alkalmazását; útszegély-javítást; buszperonok felújítását),
- szükség esetén az útburkolat teljes cseréjét (zúzottköves, mart- hideg- és meleg aszfaltos technológiával),
- automata és nem automata locsolóhálózatok, ivó-, szökő- és dísz-kutak, valamint az Ifjúság utcai párajáték teljes körű üzemeltetését (ez lényegében a rendszeres ellenőrzést, hibák –és rongálások javítását, tisztítást, tavaszi üzembe helyezést, téliesítést, vegyszeres kezelést, vízfogyasztás nyomon követését foglalja magában),
- nyári időszakban a csípősszúnyog-gyérítést.

Ezen feladatokat a Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztályával folyamatosan egyeztetve, hatékony technológiákat alkalmazva és minőségi anyagok felhasználásával, a lehető legrövidebb időn belül (az időjárási körülményektől függően) végezzük el.

Budaörs város köznevelési intézményeiben az Érdi tankerülettel kötött szerződés alapján az alábbi feladatokat látjuk el: fa- és növényzet ápolás, síkosság mentesítés, épülettakarítás, távfelügyelet, őrzés-védelem, rovar- és rágcsálóirtás, egyéb szükséges szakipari munkák. Ezen felül karbantartjuk és javítjuk a játszótéri eszközöket és az épületgépészeti rendszereket, berendezéseket (villamos hálózat, fűtés- és hűtőtechnika, hideg- és melegvíz-ellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés).

2. Szolgáltatási terület és a szolgáltatás jellege

A Közzolgáltatási Szerződésben rögzített munkák elvégzése és egyes tevékenységek kapcsán a lehetséges tendereken, pályázatokon való részvétel.

3. Kockázatok

A vállalászási tevékenységek körében is jelentős kockázatot a megemelkedett energia-és nyersanyag árak, a magasabb vállalkozói-és szolgáltatási díjak jelentik.

MARKETING TERV

1. Bevezetés

Ahogy az a kormány már bejelentette, a járvány ötödik hullámának visszahúzódásával kivezeti a még hatályban lévő járványügyi korlátozásokat. 2022. március 7-étől, hétfőtől nem kell maszkot viselni az eddig előírt zárt terekben sem, tehát sem a tömegközlekedési eszközökön, sem az üzletekben valamit megszűnnek a rendezvényekre vonatkozó korlátozások. A maszkviselési kötelezettség hétfőtől megszűnik a tömegközlekedési eszközökön, az üzletekben, a bevásárlóközpontokban, a postákon, az ügyfélszolgálatokon, a színházakban, a mozikban, a múzeumokban és sportrendezvényeken, valamint a vendéglátó egységek dolgozóinak sem kell maszkot viselniük munkájuk során.

Fentieken túl megszűnik minden olyan korlátozás, amely védettségi igazolványhoz kötötte valamely hazai szolgáltatás igénybevételét. Megszűnnek a rendezvényekre vonatkozó korlátozások, nem kell már

védettségi igazolvány sportrendezvényre, kulturális rendezvényekre, zenés- táncos rendezvényre, 500 főnél nagyobb létszámú szabadtéri rendezvényekre sem. A Magyarország területére történő beutazással kapcsolatos korlátozások is feloldásra kerülnek. [Forrás: <https://koronavirus.gov.hu/cikkek/ktk-hetfotol-megszunik-maszkviselési-kotelezettség>]

Mindez azt jelenti, hogy a Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand a továbbiakban is látogatható, nyáron megnyithatjuk a Strandot, s rendezvények, más kulturális és sportesemények helyszíne lehet. Marketing tevékenységünk lényegében a Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand népszerűsítését szolgálja, ezért alább – jelen fejezetben - főleg ezen üzletágra fókuszálunk.

2. Marketing terv

2021-ben június 3-án és 9-én értesítettük Látogatóinkat, hogy június 12-én megnyílik strandunk, amely ugyan korlátozásokkal, de látogatható volt, majd 2021. július 3-án arról számolhattunk be a Facebook-os holnapunkon, hogy „elértük az 5.5 millió beoltottat, így uszodánkban is változnak szabályozásaink a hatályos jogszabályoknak megfelelően: maszkot sem kívül, sem bent nem kell viselni, a védettségi igazolvány bemutatására sincs szükség, illetve védettségi igazolvány nélkül is látogatható a létesítmény”.

Szinte minden évben hangsúlyozzuk üzleti terveinkben, hogy fontos a folyamatos kapcsolattartás Ügyfeleinkkel! Ennek keretében Facebook-os felületünkön szinte napi szinten tájékoztatjuk Látogatóinkat az aktuális rendezvényekről, táborozási lehetőségekről, az úszásoktatásokra történő jelentkezés feltételeiről, szauna programjainkról, ha a Létesítmény működésében esetlegesen átmeneti fennakadás várható (pld.: egy karbantartás vagy javítás következtében).

Részletes marketing tervünket, Ügyfelekkel történő kapcsolattartás formáit, módzatait a **BVUSS-ről készült üzleti tervünkben ismertetjük részletesen.**

3. Kommunikációs csatornáink

Kommunikációs csatornáink változatlanok. A vírushelyzet időtartama alatt, főleg a személyes kapcsolattartás hiányára, az otthoni munkavégzésre tekintettel a kommunikáció leginkább az elektronikus csatornákon keresztül történt, s mivel Ügyfeleink megszokták ezen felületeket, továbbra is elsősorban ezen felületeken kommunikálunk T. Vendégeinkkel.

Látható, hogy a koronavírus okozta veszélyhelyzetben a tájékoztatás, tájékozódás különösen fontos, az emberek – főleg, hogy a veszélyhelyzet ideje alatt sokuk otthonról végez munkát - folyamatosan

figyelemmel kísérik a médiát, a kommunikációs eszközöket, mobiltelefonokat, sőt, teszik ezt a korábbiaktól eltérően még nagyobb gyakorisággal.

Ehhez a helyzethez igazodva nekünk is az interneten, s ezen belül is leginkább a Facebook-on kell kommunikálnunk Vendégeinkkel, hiszen a leggyorsabban ezen a felületen keresztül jutnak el Vendégeinkhez az információk.

Az információáramlás helyszíne a közösségi oldalunkon és az Uszoda saját honlapján túl a www.btg.hu honlapunk, amely már funkcióját tekintve megtekinthető oly módon, hogy csak a közszolgáltatással összefüggő funkciókat lássa a T. Látogató és úgy is, hogy a közszolgáltatáson túl más szolgáltatásaink is megtekinthetők.

Ügyfeleinkkel, Vendégeinkkel folyamatosan tartottuk és tartjuk a kapcsolatot facebook-os felületünkön, továbbá honlapjainkon, a www.btg.hu és a www.bvuss.hu oldalakon, ez fokozottan igaz a veszélyhelyzet időtartama alatt.

A honlap a veszélyhelyzetben nagy szerepet kapott, hiszen személyes ügyfélszolgálatunk a veszélyhelyzet időtartamára alatt, egészen a 2021. április 19-ei nyitásig bezárt, csupán telefonos Ügyfélszolgálatunk volt elérhető (ez azonban a teljes nyitva tartás ideje alatt). A honlap azon kívül, hogy folyamatosan frissülő információkkal szolgál, egyben egy funkcionális felület is. Az Ügyfélnek módjában áll óraállásokat bejelenteni, más bejelentést, panaszt tenni, elektronikus levelet írni, e-számlázási igényt bejelenteni, stb.

Marketing anyagaink a 2022-es évben is a **saját honlapon** (www.btg.hu www.bvuss.hu),

- **a Facebook oldalon (BVUSS)** www.facebook.com/bvuss
- **prezentációinkon**
- **helyi sajtóban**
- **regionális telefonkönyvben**
- **magazinokban** található hirdetések
- **mappákon** (pld. háziorvosi rendelés kapott mappákon elhelyezett reklámfelületen vagy az önkormányzati okmányirodai mappákon),
- **liftreklámon**
- **szórólapokon,**
- **plakátokon** elhelyezett tájékoztató felületeken
- **Regionális internetes magazinokban** (pld. www.minalunk.hu és a www.budaorsinaplo.hu),
- **Budaörsöt népszerűsítő kiadványban** vagy az **Információs füzetben**

találhatóak meg.

Kapcsolattartás, tájékoztatás továbbra is elsősorban a www.bvuss.hu, a www.btg.hu, továbbá a www.facebook.com/bvuss internetes felületeken történik.

KOCKÁZATELEMZÉS

1. Bevezetés

A kockázatkezelés a projekt életciklusa során felmerülő kockázatok azonosításának, elemzésének és reagálásának a folyamata, hogy elősegítse a projekt nyomon követését és a projekt cél elérését.

Kockázat bármi lehet, ami befolyásolhatja a projekt ütemtervét, teljesítményét vagy költségvetését. Minden egyes projektkockázat potenciális veszélyt jelent a projektre, és veszélyezteteti annak ütemezését, a költségeket, az eredményeket és a minőséget – de az ügyfelek elégedettségét is súlyosan felboríthatja.

A kockázatkezelés különböző dolgokat jelenthet a különféle projekteknél. A kockázatkezelési stratégiák kiterjedhetnek az egyes kockázatok átfogó részletes tervezésére, annak biztosítása érdekében, hogy a problémák felmerülése esetén a kockázatsökkentési stratégiák rendelkezésre álljanak. A projektkockázatok olyan események a projekt folyamán, amelyek negatív hatással vannak a projekt eredményére. A projektkockázatok mindig a „jövőben” vannak. Következésképpen kiszámíthatatlan, hogy a projekt kockázata fennáll-e vagy sem, függetlenül attól, hogy potenciális károkat okoz-e. [Forrás: <https://gant.hu/kockazatelemzes-es-kockazatmenedzsment-folyamata/>].

A 2021-es évre készített üzleti tervünkben elsősorban a koronavírus járvány által jelentett kockázattal és annak következményeivel számoltunk, a 2022-es évben azonban a 2022. február 24-én kitört háború kockázataival és hatásaival is együtt kell élnünk.

2. Kockázatelemzés a BTG Nonprofit Kft. életében

2.1 COVID-19 által okozott kockázatok

Idén 2022. március 7-étől megszűnt a maszkviselési kötelezettség, továbbá megszűnt minden olyan korlátozás, amely védettségi igazolványhoz kötötte valamely hazai szolgáltatás igénybevételét. Megszűntek a rendezvényekre vonatkozó korlátozások, nem kell már védettségi igazolvány sportrendezvényre, kulturális rendezvényekre, zenés- táncos rendezvényre, 500 főnél nagyobb létszámú szabadtéri rendezvényekre sem. Ez az intézkedés mindenképpen jó hír a létesítményüzemeltetést illetően, hiszen nem csak uszodánk és a nyári időszakban a strand, de a sportcsarnok – kulturális és sportrendezvényt is illetően – is szabadon használható. Feltételesen kell azonban fellélegeznünk, hiszen a koronavírus a világ számos táján felerősödhet, egy új variáns kialakulása mindent boríthat. A kormányok – a koronavírus vakcinák

rendelése, továbbá új és más technológiájú oltóanyagok (pld.: Novavax) rendelésével, jóváhagyásával és bevezetésével – érezhetően számolnak egy késő nyári, őszi hullámmal.

Jelen üzleti tervünk lezárását követően hallhattuk a médiában **Szlávik János álláspontját a koronavírus járvány kapcsán 2022. április 19. napján:**

„Látni kell azt, hogy tavaly már tavalyelőtthöz képest jóval kevesebb esetünk volt nyáron. Ha ez a javuló tendencia folytatódik, akkor nagyon kellemes nyarunk lesz” – mondta Szlávik János, a Dél-pesti Centrumkórház infektológus főorvosa a Mokka-ban. A szakember szerint az őszi időszak megosztja a szakembereket, vannak ugyanis pozitív és negatív előrejelzések is.

Nagy különbség van a távol-keleti, ausztrál és új-zélandi járvány és az európai között. Európában hagytuk a hullámokat egymás után, egyre több embert próbáltunk beoltani, az emberek vagy találkoztak a vírussal, vagy be lettek oltva. Ellentétben Kínával, ahol mindenki megkapta a két oltást, és egész egyszerűen nem voltak hullámok – mondta Szlávik János a [TV2](#) Mokka című műsorában. Hozzátette, hogy ez is azt bizonyítja, hogy a két oltás nem elegendő az omikron elleni védelemhez, de a halálozások és a súlyos megbetegedések száma alacsonynak mondható. Szlávik János azonban továbbra is úgy véli, hogy Európa jobban járt azzal, hogy voltak hullámok és lehetővé tették a három oltást, mert így sokkal jobban meg lehet védeni az embereket.

Az infektológus elmondta: Kína példáján az is látszik, hogy nem állítja meg az omikront a teljes lezárás sem. Szerinte egész Európában elkezdődött ez a kedvező tendencia. Szerinte semmi jel nem mutat arra, hogy hirtelen megjelenik egy sokkal fertőzőbb, halálosabb vírusváltozat. Ugyanakkor hozzátette: „A koronavírussal kapcsolatban nem lehet kijelenti semmit, ami a jövőre vonatkozik és biztos, hiszen nincs ilyen.” A szakember úgy véli, hogy a vírus még okozhat meglepetést, de jelenleg pozitív változást mutatnak az adatok.

Felhívta a figyelmet arra, hogy folyamatosan készülnek újabb vakcinák a koronavírus ellen.

Teljesen más típusúak, teljesen új mechanizmusúak. Tehát egészen biztos, hogy ősze, télre már olyanok is lesznek, amik a teljes koronavírust megoldják. Tehát mindenképpen úgy gondolom, hogy fellélegezhetünk

[Forrás: <https://index.hu/belfold/2022/04/19/koronavirus-jarvany-covid-19-szlavik-janos-del-pesti-centrumkorhaz-infektologus-foorvos/>]

Koronavírus járvány okozta kockázati körök a BVUSS-t illetően:

- Közvetlen kockázatok: újabb járványügyi korlátozások bevezetése következtében csökkenő vendégszám, a sportlétesítmények korlátozott látogathatósága (pld.: maximált Vendég vagy közönség létszám), kulturális és sportesemények megrendezésének elhalasztása, sportesemények nézőközönség nélküli megrendezése,

- Közvetett kockázatok: a megnövekedett energiaárak és a termékek (alkatrészek, stb.) kínálati oldalának csökkenése miatt magasabb üzemeltetési költségek és átmeneti üzemszünet, kimaradás;
- megnövekedett infláció, emiatt keresleti oldal csökkenése;

2.2 Háború által okozott kockázatok

Ezzel a kockázattal tavaly egyáltalán nem számíthattunk, sőt, még 2022. februárjában is nagyobb esélyt láttunk arra, hogy az ukrán-orosz határmenti hadgyakorlatról van szó és nem egy háború kezdetéről. A háborús helyzet szomszédunkban adott, a kérdés az, hogy annak közép-és rövidtávú hatásai milyen mélységűek lesznek, és a hatásokat illetően milyen időtartammal kell számolnunk. A legszomorúbb nyilvánvalóan a humanitárius katasztrófa, hiszen emberek ezrei, milliói kénytelenek elhagyni korábbi lakhelyüket, s másol szerencsét próbálni, új életet kezdeni, avagy a csak a háború végeztével visszamenni hazájukba. Társaságunkra a háborús helyzet az alábbi kockázati köröket jelentheti.

- Közvetett kockázatok: a megnövekedett energiaárak és a termékek (alkatrészek, stb.) kínálati oldalának csökkenése miatt magasabb üzemeltetési költségek és átmeneti üzemszünet, kimaradás,
- megnövekedett infláció, emiatt keresleti oldal csökkenése.

Kockázati hatások csökkentése érdekében tehető intézkedések:

- gyors reagálás az energiahordozók árainak változására (pld. annak eldöntése, milyen módon és milyen forrásból vásároljuk meg az energiahordozókat),
- a járványügyi helyzet folyamatos figyelemmel kísérése,
- más piaci szereplők helyzetének, árszintjének figyelemmel kísérése,
- eszközökből (pld. védőfelszerelések, fertőtlenítőszer) megfelelő készletek tartása,
- protokollokra történő gyors átállás,
- munkaerő állomány felkészítése a nem várt helyzetekre;

2.3 További kockázatok a BTG Nonprofit Kft. életében

Mivel 2022. január 1-jével több évtized után távhő üzletágunk megszűnt, a távhő szolgáltatást ezen időponttól kezdődően a BUDAÖRSHŐ Kft. látja el, ez nyilvánvalóan számunkra jelentős bevételekieséssel, az elszámolható költségek csökkenésével jár, még akkor is, ha a mostani háborús helyzet miatt megemelkedett energiaárak már az új szolgáltatónál jelentkeznek.

A távhő üzletág távozásával azonban a központi költségek egy részére nincs fedezet, így ezen költségekre vonatkozóan támogatást kell igényelnünk.

Társaságunkat érintő főbb kockázat köröket – ideértve a fent ismertetett Covid-19 és háborús következmények körét - az alábbiakban foglalhatjuk össze:

- COVID-19 vírus által okozott és azon következmények, amelyekkel számolnunk kell:
 - csökkenő ill. bizonyos gazdasági egységeknél megszűnt árbevétel,
 - munkavállalók távollétéből eredő következmények (kevésbé hatékony munkavégzés, koordináció ill. szervezés szükségessége, stb.)
 - idős munkavállalók esetében kiemelt kockázatú a munkavégzés,
 - megnövekedett kiadások az egészségügyi kockázatok csökkentése érdekében,
 - bizonytalanság a rendezvények megtarthatóságát illetően,
 - bizonytalan Vendégszám,
 - kilátástalanság a veszélyhelyzet végét illetően),
- munkaerőhiány,
- jogszabályi változásból eredő kockázatok,
- energiaár emelkedésből eredő kockázatok,
- inflációs kockázatok,
- hatósági ár,
- devizaárfolyamok ingadozása,
- fizetéseképtelenség arányának változása,
- kintlévőségek behajthatóságának kérdése -> (végrehajthatóság eredménytelenségének lehetősége),
- időjárás (pld. BVUSS működése során, kiváltképp a strandszezonban),
- idő előrehaladtából származtatható kockázatok (állagromlás).

Külön kockázati tényezőként kell idén is rögzítenünk, a **pátyi hulladéklerakó** BTG Nonprofit Kft-re vonatkozóan fennálló rekultivációs kötelezettségét, amely több száz millió forint ráfordítással járhat. Társaságunk folyamatosan kezeli az ügyet is minden lehetséges jogi eszközzel élt és jelenleg is él, azonban fontosnak tartjuk jelezni, hogy az említett rekultivációs kötelezettség jelen pillanatban is fennáll.



Vezetői összefoglaló

Az energia árak emelkedése, az alapanyag beszerzés problémái, a pandémia okozta változások, valamint a munkaerőpiacon tapasztalható folyamatokat figyelembe véve, korábban soha nem tapasztalt mennyiségű bizonytalansági faktor nehezíti működésünk megtervezését. Éppen ezért bátran kijelenthetjük, minden korábbinál nagyobb szükség van az összefogásra, az együttműködésre, az együtt gondolkodásra, mely eredményeképpen továbbra is biztosítani tudjuk Budaörs lakosságának az elmúlt tíz évben megszokott szolgáltatási színvonalat. Azt a színvonalat, mely megfelelő aktív kikapcsolódási lehetőséget kínál a minket meglátogató vendégnek, így nagymértékben hozzá tudunk járulni Budaörs lakosságának megfelelő mentális és fizikai egészségének megőrzéséhez.

A Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok, és Strand 2010. május 18-án nyitotta meg kapuit a vendégeknek.

Az épület két részből áll egy ezeket összekötő aulával, a főbb részegységek az uszoda, a sportcsarnok, és a strand mely füves területével és medencéjével várja nyaranta a szórakozni és pihenni vágyókat.

A 2021-es év úgy indult, hogy az uszoda és a wellness területe zárva, de a sportcsarnok az igazolt versenyzők részére használható és szigorú pandémiás protokoll betartása mellett nyitva maradhatott.

A 2022-es évben, mindezen tapasztalatokra támaszkodva tervezzük a létesítmény működésében megtalálható hiányosságok korrigálását, új szolgáltatások kialakítását, meglévő szolgáltatásaink javítását, a rendelkezésünkre álló erőforrások optimális kihasználását, figyelembe véve a vírushelyzettel kialakult eljárási rendeket.

A létesítménygazdálkodás alapja, hogy az üzemeltető a megfelelő színvonalú és biztonságú szolgáltatások nyújtását tartsa szem előtt és a hosszú távú, eredményes működés érdekében átgondoltan, felelősen tevékenykedjen. A kialakult helyzetben erre még inkább figyelünk.

Vendégeink, bérlőink egyik legfontosabb elvárása felénk a kiszámíthatóság, amelyet bár a kialakult vírus-, és energia ár képzésének helyzetében nehéz kivitelezni, de igyekszünk a különböző területeken tervezett változásokat minden alkalommal körültekintően, azok minden várható következményének figyelembevételével megvizsgálni és bevezetni.

Mindezen változások kommunikációja folyamatos figyelmet igényel kollégáink részéről.

Rövidtávú terveink elsősorban a biztonságos üzemeltetés fenntartására irányulnak, a tervezhető, valamint a váratlanul jelentkező akadályok megoldásával, míg hosszú távú terveink szolgáltatásaink bővítésére valamint azok színvonalának emelésére irányulnak a gazdaságosabb üzemeltetés szem előtt tartása mellett. Egyre nagyobb energiát kell megmozgatnunk az állagmegóvás érdekében, összhangban a környezettudatos és energiahatékony szemléletű gondolkodással.

Reményeink szerint a tervezett beruházások és a garanciális javítások nyomán a létesítmény továbbra is a régió megkerülhetetlen sport- és szabadidő-központja marad, a környék legszínvonalasabb és legszebb komplexumává válik a jövőben.

Szervezeti felépítés

A létesítmény állandó személyi állományának létszáma 2022. januárjában 24 fő.

Munkavállalóink köre jól képzett, sok éves szakmai tapasztalattal rendelkező szakemberekből áll össze. Az intézményben időszaki, határozott idejű megbízási szerződéses foglalkoztatás keretén belül további 14 fő munkavállaló látja el a szezonális többletfeladatokat.

A létesítmény teljeskörű üzemeltetése során a munkavállalók létszámának növelése szükséges legalább 25 főre.

Az előző évek tapasztalatai alapján világosan körvonalazódik, hogy a lakosság felé európai színvonalú szolgáltatás nyújtásához elengedhetetlenül fontos és szükséges a megfelelő számú és magas szakmai kvalifikálású személyi állomány, így meglévő kollégáink szakmai fejlődésére továbbképzések útján lehetőséget biztosítunk.

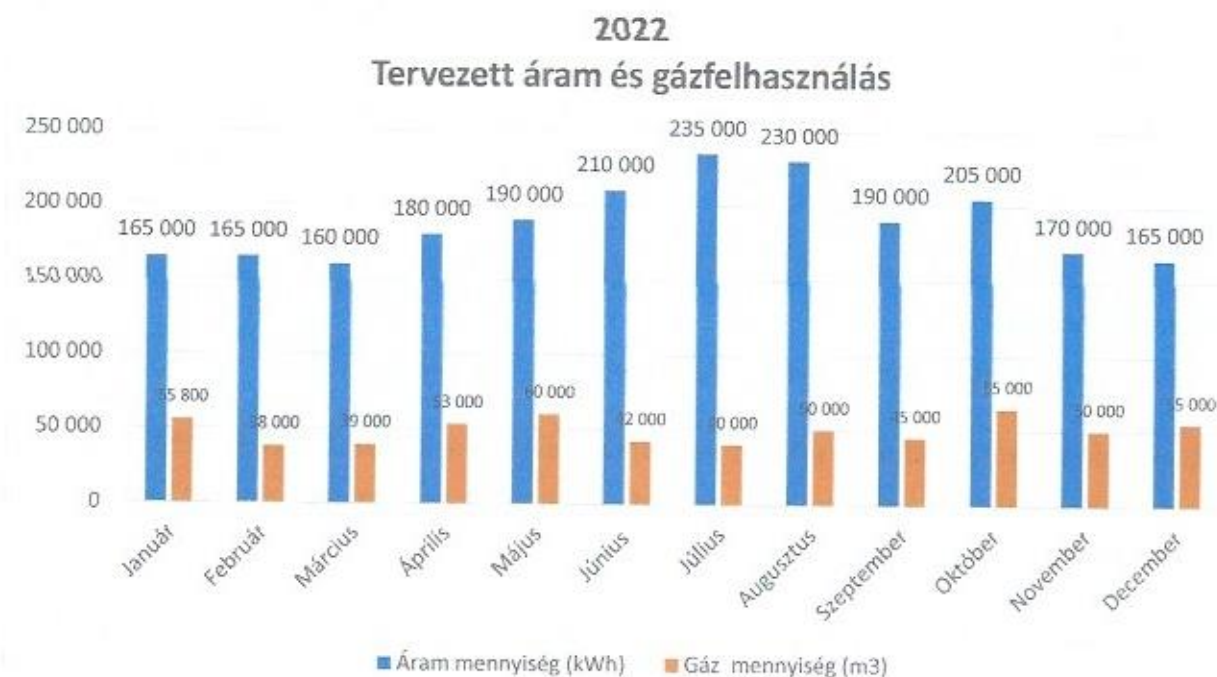
A közeljövőben a műszaki alkalmazottaknál az elektromos kosárlabda palánk és az elválasztó függönyök kezeléséhez szükséges tanfolyam elvégzése szükséges, amely az üzemeltetéshez elengedhetetlen.

Pénzügyi terv

A 2022-es év pénzügyi tervezetének összeállítását nagyban befolyásolja a vírushelyzet, és a közvetlen környezetünkben kialakult háborús helyzet.

A közüzemi költségek drasztikus és folyamatos emelkedése mellette nehezen tervezhető év elé nézünk.

Szolgáltatásaink és létesítményük bérelhető területeinek és felületeinek tartós értékesítését fokozottan szem előtt tartjuk. Mivel a sportkomplexum 10 éve került átadásra, így annak karbantartására, felújítására egyre nagyobb összeget kell fordítanunk, be kell tervezni olyan nem tervezett költségeket, melyek az épület korából adódó kiadásokhoz kapcsolódnak.



A közüzemi költségek alakulásának a tervezete az ábrázolt diagramon részletezésre kerül. A létesítmény energia fogyasztásának alakulását nyilván befolyásolja az időjárás, a költségeit pedig energia árak alakulása.

2022. április környékén az időjárás függvényében elkezdődik a kültéri medencék és kiszolgáló helyiségek felkészítése a szezonra.

A hatóságokkal egyeztetve, ahogy az időjárás engedi, a kültéri medencéket szeretnénk minél hamarabb a vendégek és a sportolók rendelkezésére bocsátani.

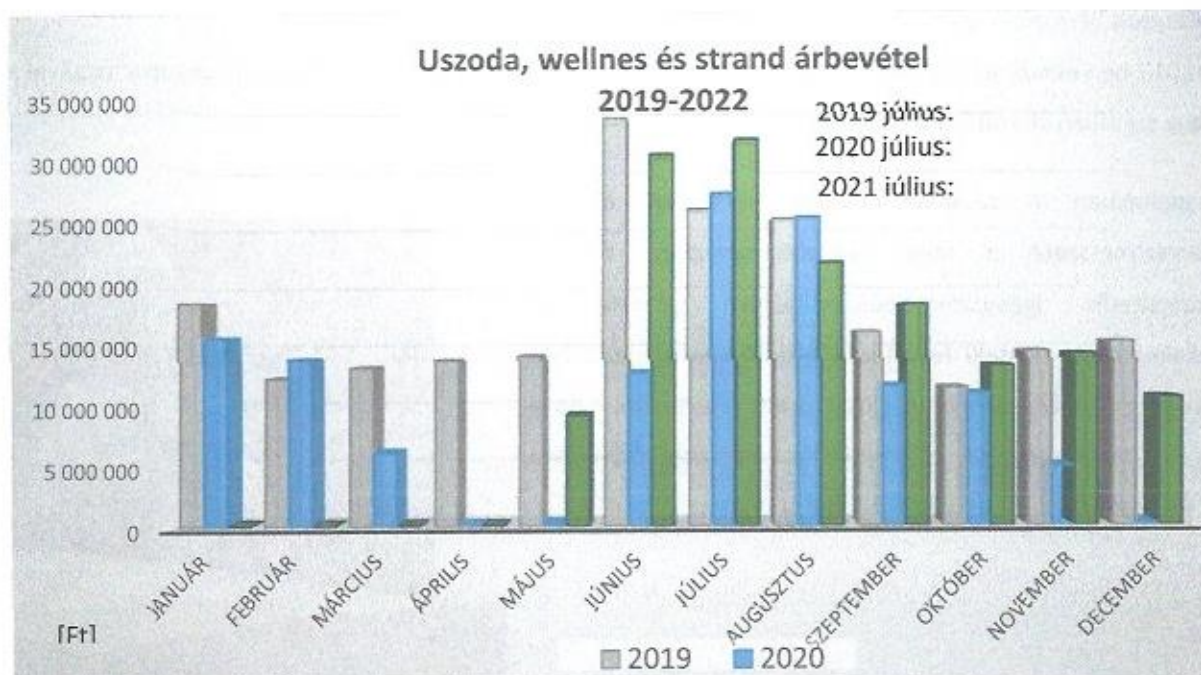
Létesítményünk jellegéből és a világban kialakult helyzetből adódóan a kiadások közül a közüzemi díjak alakulása az egyik legnagyobb kockázati tényező, de a 2010. májusa óta folyamatos üzemeltetést biztosító eszközeink amortizációja is számottevő napjainkban. Táblázatunkban megfigyelhető a komplexum üzemeltetéséhez, fenntartásához és karbantartásához kapcsolódó költségek alakulása.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján: miszerint „a fogyasztói ár-index a háztartások (lakosság) által a saját felhasználására vásárolt termékek és szolgáltatások időben bekövetkező, átlagos árváltozását méri. A fogyasztói ár-index jelzi az infláció mértékét. Ez 2018-ban 102,8% míg 2019-ben az előző évhez viszonyítva 103,4%, 2020-ban pedig 103,3 %.

Jegyek, bérletek

A 2020-as évben kidolgozásra és bevezetésre került egy teljesen új jegy- és bérletár konstrukció, részletezését az 1. számú melléklet tartalmazza.

A bevezetett jegyárakkal kalkulálunk 2022-es üzleti tervben is, mivel a visszajelzések alapján a látogatók, főleg a budaörsi családok nagyon elégedettek voltak a jegytípusok bővítésével.



A strand 2021 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek részére, és a bevezetett pandémiás protokoll betartásával sikerült a nyári hónapokban, júliusban és augusztusban a 2019-es bevételeket produkálni, sőt a júliusi bevételünkkel kiemelkedő lett.

Remélhetőleg a 2022-ben teljes strandszezon alatt tudjuk működtetni a létesítményt, és az előző évhez hasonló látogatottságot tudunk majd felmutatni.

Szolgáltatások

A Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand egy multifunkcionális létesítmény, mely szolgáltatásaival széles választékot kínál a vendégek és a bérlők részére.

Az alapszolgáltatáshoz kötött egységek:

- uszoda
- sportcsarnok
- strand
- homokos multifunkcionális pálya

Szolgáltatásaink felülvizsgálata folyamatos, és mindenképpen figyelembe vesszük a vendégeink által felmerült kéréseket, igényeket.

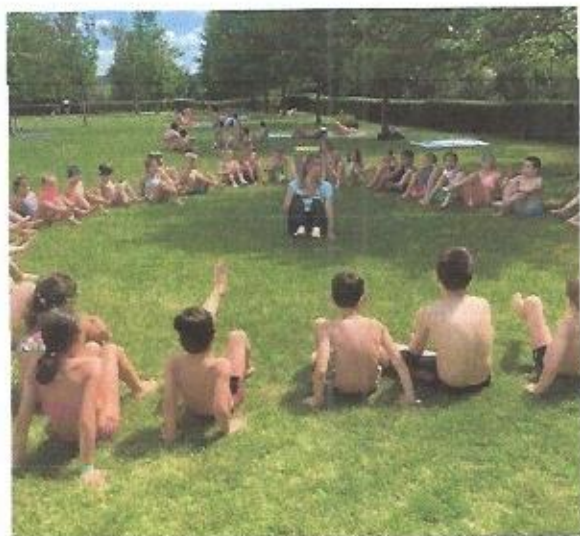
A 2015-ben elindított népszerű szauna felöntéseink színvonalasságának köszönhetően vonzotta magával a nagy számban visszatérő vendégeket.

Napjainkban a szaunaház befogadóképessége a szűk keresztmetszete a még nagyobb számban történő szolgáltatás igénybevételnek, melyet jelenleg az alkalmanként pénteki felöntések biztosításával igyekszünk kielégíteni. Mivel a felöntéseknek óriási sikere van, - ha a szabályozások engedik, - szeretnénk ezt a következő években is folytatni.



ÉS TE?
Mi szaunázol?

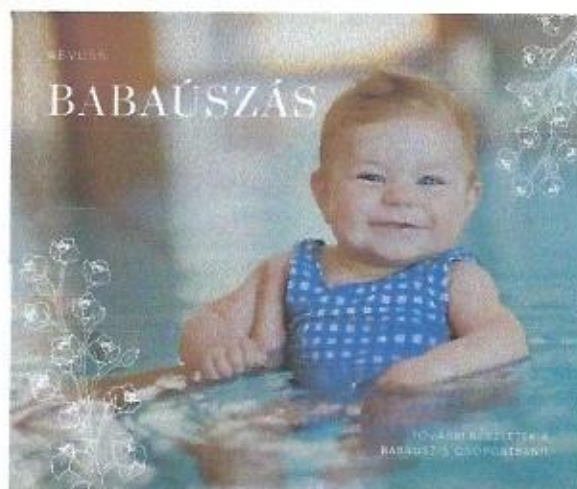
Reményeink szerint a nyári iskolaszünetben megszervezzük a 10. nyári táborunkat, ahol a gyerekek az úszás és sportprogramok mellett jól képzett búvárokkal bepillantást nyerhetnek a bűvármerülés szépségeibe. Megismerkedhetnek a SUP és kajakok használatával, a kajak sporttal, és a Nature Dance alapjaival.



2020-ban bevezetett új szolgáltatások és 2022-es folytatásuk

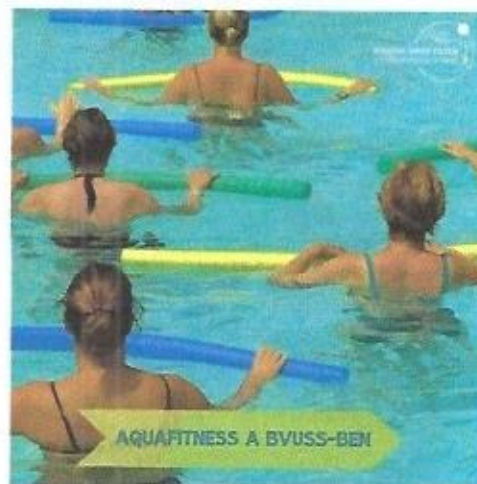
A saját szervezésű baba- mama úszásra a 2021-es évben is nagy érdeklődés volt. A hétköznapi és hétvégi oktatásokon egyaránt sok baba élvezhette a tanmedencénk vizét.

Az októberi baba-mama úszótáborunk nagy sikerét látva, mindenképpen szeretnénk ezt rendszeres plusz szolgáltatásként az édesanyáknak nyújtani.



Saját szervezésű szolgáltatásaink palettájának bővítésére olyan programokban gondolkozunk, melyek csapatépítő jellege mellett az egészséges életmódot helyezik előtérbe.

Kollégáinkkal folyamatosan azon dolgozunk, hogy lehetőséget biztosítsunk valamennyi úszást kedvelő ember számára, így merült fel a mozgássérültek, speciális nevelési igényű gyerekek és a felnőttek rekreációs úszási lehetősége is, mint bevezethető új szolgáltatás.



A BVUSS műszaki állapotának bemutatása, az erre vonatkozó tervek áttekintése

A 2020. március 16-án a kialakult és 2021. évben még tapasztalható járványügyi helyzetre való tekintettel a Budaörsi Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand épülete bezárta a kapuit a vendégek és a sportolók előtt. (2020.11.11. zárás, uszoda újraindítás 2021.05.03.)

Mivel vendégek hiányában nem keletkezett bevétel, a költségcsökkentés érdekében, és hogy a problémás időszakot hatékonyan tudjuk kihasználni, igyekeztünk eleget tenni a 37/1996. (X.18.) NM rendelet a közfürdők létesítésének és üzemeltetésének közegészségügyi feltételeiről szóló jogszabályokban foglaltaknak.

A medencék teljes leürítése mellett a szükséges karbantartási munkálatok egy olyan részét is elvégeztük, amelyre már régóta nem volt lehetőségünk a folyamatos üzemelés mellett.

Összeállítottuk a „felszabaduló” saját munkavállalói állomány feladatkörének kibővítését - megfelelő végzettség mellett -, az esetlegesen külső szolgáltatók által végzett tevékenységek ideiglenes átvezetésével.

A költségek alakulását figyelembe véve nagyrészt olyan munkálatok kerülnek elvégzésre, amelynek munkadíja alacsony és szakirányú képzéssel nem rendelkező kollégáink is el tudják végezni.

Energia hatékonysági és megújuló energia vizsgálatok

A Budaörsi Önkormányzatnak, mint a létesítmény tulajdonosának elhatározása alapján EN ISO 50001 energiaközpontú irányítás került bevezetésre.

Az épület energiaoptimalizálásához elengedhetetlen energiamérleg és Sankey diagram kidolgozása megtörtént 2020-ban, mely alapján a 2022-es évben is az energiahatékony üzemeltetésre törekszünk.

A technológiák vizsgálatát 2022-ben is folyamatosan elvégzik kollégáink, az energiák legideálisabban történő felhasználásának érdekében.

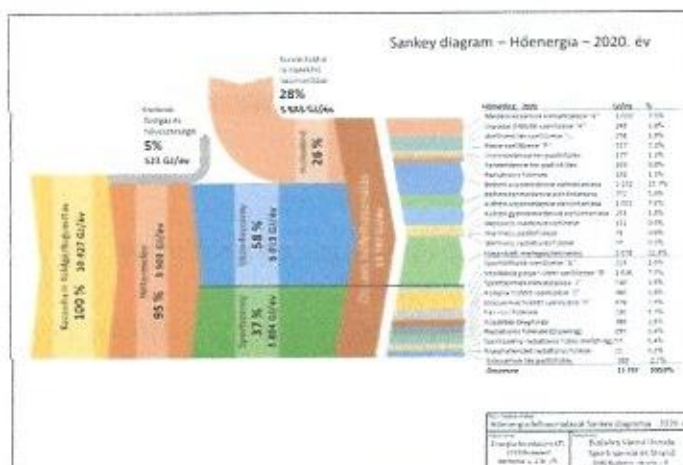
Az 1/2020. (I. 16.) MEKH rendelet alapján, az energetikai szakreferens igénybevételére köteles gazdálkodó szervezetek által telepítendő almérők telepítési pontjainak, valamint az almérők alkalmazásával történő mérés minimális követelményeinek meghatározása és az almérők telepítése szükséges.

2021. decemberében megtartott energetikai auditálás során a szakmai vezető külön kiemelte létesítményünk 2020-ban készített anyagait.

2022-ben a létesítmény energiafelhasználásának és technológiák vizsgálatánál azokat a lehetőséget is igyekszünk sorra venni, hogy a közüzemi költségeken milyen jellegű megújuló energia felhasználásával lehetne csökkenteni.

Uszoda, strand, wellness

Több sportág képviselői jelen vannak bérelőink között, mint például a szinkronúszás, a triatlon, a versenyúszás.



Mivel kihasználtságunk már a korábbi években elérte az ideális szintet, a már 2018-as évben kialakult bérleti kör mellett nincs lehetőségünk újjal szerződni. Vízfelületeink új sportegyesületeknek történő bérbeadása, valamint szolgáltatási körünk további bővítése a kültéri medence téliesítésével lenne csak megvalósítható.

A plusz szolgáltatásként bevezetett születésnapisúrók rendszerezése, de azok száma még nem érte az

általunk elvárt szintet. A játék a tanmedencében kap helyet, majd ezt követően a „tükrös teremben” történik az ünnepség. Ezen szolgáltatásunk színvonalát animátoraink segítségével tesszük igazán egyedivé. A 2014-ben indított babaúszás akkora sikernek örvend, hogy csak előzetes bejelentkezés után látogatható. A felújított wellness-térben található masszázshelyiség szinte a kezdetektől történő bérbeadásával is a pihenni, regenerálódni vágyó vendégeink részére nyújtunk plusz szolgáltatást. Nyári időszakban a strand területén kialakított helyiség biztosításával a felmerült többletigényeket is ki tudjuk elégíteni.

7 éve sószaunával és merülő medencével bővült a részleg, míg a nyár folyamán a megnövekedett vendégforgalom és szauna felöntésekkel kibővült szolgáltatásainkra való tekintettel 2018-ban átadásra került új, 28 fő befogadására alkalmas szaunaházunk. Ezzel a bővítéssel a régió legjelentősebb wellness-részlegévé vált létesítményünk. A szeánszokat heti rendszerességgel tartjuk és szinte kivétel nélkül teltházak.

Reményeink szerint strandunk a 2022-es szezonban is a megszokott magas színvonalú szolgáltatásainkkal várja vendégeinket.

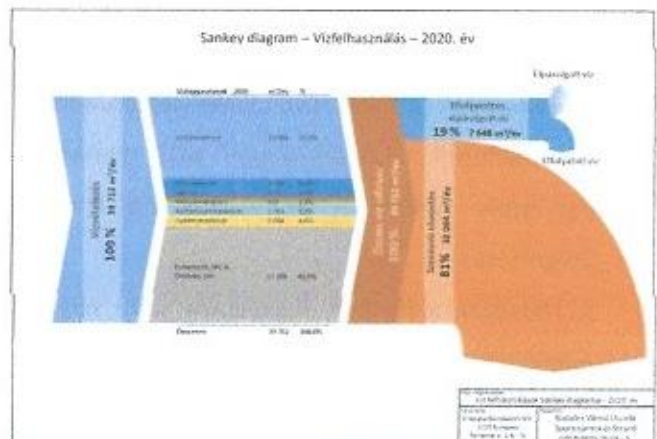
Az igények részleges kielégítése miatt 2018-ban tesztjelleggel bevezettük a hosszított nyitva tartást 8-20 óra között, amit a vendégek nagy meglepedettséggel fogadtak, így idén is ezt a nyitva tartást tervezzük.

Sportcsarnok

A 2020 és 2021-es év a sportcsarnokban megtartható rendezvények számát is nagymértékben visszavette.

A működtetésből nagyon hiányzik bevételi oldalán, azaz évi pár tízmillió forint, amelyet a különféle céges rendezvényekből tudtunk profitálni!

Sajnálatos módon a Pandémiának köszönhetően az MLM rendezvények, konferenciák teljes egészében az online térre korlátozódtak és mivel ezek kialakítása jelentős technikai fejlesztéseket követeltek a



rendezvényszervezőktől, illetve a jelenleg is fennálló bizonytalanságból adódóan nincs esély rövid távon ezen rendezvények vissza csatornázására.

A létesítmény immáron 10. éve üzemel, de ezt sajnos a kialakult pandémiás helyzet miatt nem tudtuk méltó módon megünnepelni, ennek pótlásra 2022-ben sem látunk esélyt.

A 2022-es évben többek között a következő kiemelt fontosságú rendezvények megtartásával tervezünk, amennyiben a szervezők szándéka és a vírushelyzet is engedi.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022 márciusában elfogadott költségvetése alapján a városi sportcsarnok 2022. évi használatára vonatkozóan az alábbi rendezvényekkel kalkulálunk: a 110/2021. (XII.08.) ÖKT sz. határozat szerint:

- Illyés Gyula Gimnázium szalagavató bál
- Budaörsi Kézilabda Sport Kft. X. Decathlon kupa, iskolásoknak
- VIVART Zeneművész egyesület, Budaörs Fesztivál záró koncert
- Szent Benedek Középiskola szalagavató bál
- Budaörsi Sport Club szervezésében sportrendezvény

Sportcsarnokunkban az elmúlt időszakban olyan rendezvényeknek és visszatérő sporteseményeknek adunk otthont, melyek a bérleti díjból fakadó bevétel mellett reklámértékkel is bírnak. Továbbra is törekszünk arra, hogy a rendezvények sokszínűségével lehetőség szerint még az eddiginél is több budaörsi és a térségben élő lakos ismerje meg létesítményünket.

Senior torna várja szépkorú vendégeinket, mely továbbra is nagy sikernek és népszerűségnek örvend. A résztvevők száma egyre növekszik, ezt a népszerűséget kihasználva szeretnénk bevezetni különböző, uszoda- és wellness-használattal kombinált kedvezményes csomagokat. Az előző években bérlok által megtartott foglalkozások pótlásaként saját szervezésű oktatásokat szeretnénk bevezetni a tükrös termünkben. Ez a helyiség ad otthont a már több ízben megrendezett születésnap-i zsúrok ünneplésének is.

Fejlődésünk és megkerülhetetlenségünk szempontjából kiemelten fontosnak érezzük, hogy minden lehetőségünket kihasználjuk egy-egy rendezvénynél. A Létesítmény adottságain kívül kreativitásunk, felkészültségünk és hozzáállásunk az, ami miatt akár 2.000 fős rendezvényeknek is otthont tudunk adni, megfelelő ötletekkel segítve akár egy szalagavató, akár egy országos szinten működő cég nagyszabású rendezvényének megszervezését.

Elhelyezkedésünk mellett a leírtak azok, amik miatt sokan Budaörsöt választják, és szolgáltatásainkat ezen a szinten tartva meggyőződésünk, hogy a környezetünkben folyamatosan szaporodó létesítmények mellett is legalább ugyanennyi bérlő választ bennünket. Ahhoz azonban, hogy a színvonalat megtartsuk, keresnünk kell a bővítésnél gazdaságosabb lehetőségeket arra, hogy bérlőink továbbra is minket válasszanak. Ennek érdekében lecseréltük már a küzdőtér borításához használt védőszőnyeget, és tervezzük helyiségeink felújítását valamint további kellékeink cseréjét is, gondolván itt elsősorban mobilszékeinkre, bírói asztalainkra, valamint a kiszolgáló helyiségeinkre.

A 2013-ban átadott multifunkcionális homokos sportpályán már több alkalommal is rendeztek országos vagy nemzetközi tornákat, illetve a strandkézilabda válogatottak is itt edzőtáboroznak a nyári időszakban, ennek megfelelően 2022-ben is fokozott figyelmet fordítunk a terület bérbeadási lehetőségeire, mindhárom sportágra (strandkézilabda, futsal és röplabda) vonatkozóan. Ez a sportpálya nemcsak látványban, hanem bevételeinkben is többletet hozhat a Létesítmény életébe.

Marketing terv

A Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand létesítmény komplex szolgáltatási körrel rendelkezik, melynek részét képezi az úszósáv-bérbeadás, a csoportos és egyéni úszásoktatás szervezése, egyéb foglalkozások tartása (aquafitness, senior torna), különböző típusú sporttermek bérbeadása, valamint a rendezvényhelyszínként való működés. Marketingstratégiánk kialakítása során figyelembe kell vennünk ezen szegmentált területek lefedettségét, valamint a célcsoportok meghatározását. Vezetőségünk már az előkészületek során nagy hangsúlyt fektetett arra, hogy szolgáltatásainkat azok minőségéhez méltó színvonalon kommunikáljuk meglévő és potenciális vendégeink, bérlőink felé.

Online marketing

2010-ben indult saját weboldalunk, a bvuss.hu, melyen szolgáltatásaink bemutatása mellett megtalálható rendezvénynaptárunk, elérhető a medence sávfoglaltságának táblázata, illetve minden, vendégeinket és bérlőinket érintő információ. Az oldalon hírlevél küldésére is van lehetőség, így az aktuális ajánlatok, hírek garantáltan eljutnak látogatóinkhoz.

A 2020-ban elkezdett heti rendszerességgel megjelenő Facebook posztjainkat nagy érdeklődés övezte, főleg a nyereményjátékokat.

A cél az, hogy 2022-ben is folyamatosan fenntartsuk a figyelmet.

Média-jelenlét

A létesítményben megrendezett sportesemények, illetve kulturális rendezvények kapcsán létesítményünk a regionális média állandó szereplőjévé vált.

Marketing eszközeink

- szóróanyagok (plakát, brossúra, szórólap)
- hirdetések (nyomtatott sajtó, liftreklám)
- kitelepülések (Budaörs Fesztivál, Ide Süss!)

Az elmúlt években sikerült egy egységes, letisztult arculatot létrehozni, melynek felhasználásával minden kiáramló információ egységes, összetéveszthetetlen, és méltó módon reprezentálja a létesítményt. A médiában, szóróanyagainkon és a kitelepüléseken minden esetben ezt az arculatot tartjuk irányadónak.

A marketing tervünk által érintett területek

Rendezvények-események

2014 óta kiemelt hangsúlyt fektetünk wellness-programjaink népszerűsítésére. Immár hetente szervezünk szauna hétvégéket, illetve tematikus szauna- eseményeket, például Valentin-nap, Nőnap, Anyák napja. Célunk, hogy a létesítmény nyújtotta sokszínű programlehetőségeket minél jobban kiaknázzuk, s így újdonsággal szolgálhassunk visszatérő vendégeinknek, valamint új célközönséget is megcélozzunk.

A „nagy” szauna házunk remek lehetőséget nyújt a szauna-programok bővítésére, sokszínűsítésére, melyet képzett szauna-mestereink segítségével sikerül is kihasználnunk. Hosszú távon a wellness-rész pihenő felületeinek növelése is megfontolásra érdemes.

Szezonális hírek, ajánlatok

Elengedhetetlen számunka, hogy vendégeink mindig naprakész információval rendelkezzenek a strandnyitás,- és zárással, a különböző tanfolyamokkal (csoportos úszásoktatás, intenzív úszótanfolyam), sporttáborral, úszótáborral kapcsolatban. Az említett információkat közzétesszük mind a weboldalunkon, mind a közösségi oldalakon, valamint a regionális sajtóban, illetve köz- és oktatási intézményekben. Facebook oldalunk 2017 óta rendelkezik al-oldalakkal, melyek a szauna-programokra, illetve a baba-mama úszásra fókuszálnak. Észrevételeink szerint ezek rendkívül hasznosak, így az előző években szerzett tapasztalataink alapján az idei évben terveink között szerepel az úszásoktatásra, táborunkba, babaúszásra járó gyermekek szülei számára szülői Facebook csoportok létrehozása, ezáltal a szülők szorosabb kapcsolatot alakíthatnak ki az oktatókkal, és a csoportokat érintő változások is gyorsabban kommunikálhatóak lennének.

Tapasztalatok és fókuszpontok

Sikerült kialakítanunk a 2018-ban megkezdett és 2019-ben kiszélesített wellness-programjaink rendjét, így büszkék vagyunk rá, hogy számos visszatérő vendéget szereztünk általuk.

2018-ban elértük a gyönyörűen felújított wellness-részlegünk nyújtotta lehetőségek maximális kihasználását. 2022-ben pedig további új programok, nagyszabású zenés rendezvények, szauna-szeánszok, tematikus hétvégék, éjszakai wellness-programok szervezését tervezzük. Továbbra is nagy hangsúlyt fogunk fektetni a vállalati programszervezésre, céges családi napok, konferenciák, intenzív programok keretén belül. 2017. év végén elkészült a létesítményt rendezvényhelyszínként bemutató sokoldalú és színes ismertetőnk is, melyet 2022-ben is minden lehetséges csatornán népszerűsíteni fogunk, azonban ez a pandémia miatt erősen kérdéses!

2017 óta fontos célkitűzésünk a születésnaposok szervezése gyermekek számára. Szeretnénk, ha a gyermekek nem csak tanulhatnának, sportolhatnak nálunk, de medencés, vagy strandos születésnapos bulijuk révén maradandó emlékekkel és élményekkel is gazdagodnának általunk. Éppen ezért különböző csomagajánlatokat állítottunk össze, melyek között minden szülő megtalálhatja a gyermekéhez és pénztárcájához legjobban illeszkedő opciót. Amellett, hogy egy új szolgáltatással bővül kínálatunk, a zsúrok által még könnyebbé próbáljuk tenni a budaörsi szülők helyzetét, hiszen helyben juthatnak magas színvonalú, egészen egyedülálló programokhoz.

1. Létesítményünk Budaörs város Önkormányzatával egyetértésben kedvezményes rekreációs lehetőséget nyújt stratégiai fontosságú vállalati partnereinek.

- kedvezményes sportpálya-bérlés (kosárlabda, asztalitenisz, futsal, kézilabda)
- uszodai- és wellness szolgáltatások a budaörsi lakossági árhoz képest további 10%-os kedvezmény elszámolás módjai: fix mennyiségű keretszolgáltatás előre történő megvásárlása, jogosultak azonosító kártyával/voucherrel történő beléptetése vagy jogosultak bizományos beléptetése, hó/negyedév végén jelenléti ív alapján történő elszámolással.

2. Létesítményünk multifunkcionális jellegéből adódóan számos opciót kínál akár rendszeres team-buildingek szervezésére.

- sportpálya-bérlés (kosárlabda, asztalitenisz, futsal, kézilabda, szezonálisan strandröplabda)
- igény esetén animátort biztosítunk
- zártkörű szauna-felöntések, wellness- és uszodai programok

3. Kül-és beltéren egyaránt lehetőséget nyújtunk programok szervezésére

- ültetett vagy állófogadás akár 500főig

- családi napok
- sportnapok
- kiállítás
- prezentáció

A fent említett szolgáltatások és lehetőségek célzott marketing promóciójával igyekszünk a budaörsi és környékbeli vállalatok életének megkerülhetetlen és központi szereplőjévé válni.

Kockázatértékelés, SWOT analízis

A létesítmény gazdálkodását három dolog befolyásolja a legerőteljesebben:

1. Gazdasági tényezők

Létesítményünk működésére hatással van a fizetőképes kereslet csökkenése, a versenytársak és azok üzleti magatartása, valamint a közüzemi szolgáltatások árváltozása.

A fizetőképes kereslet alakulása befolyásolja a létesítményünkhöz hasonló komplexumokban, hogy a vendégek és a bérlők számára milyen áron kínálhatjuk szolgáltatásainkat.

Az előttünk álló év árképzésének összhangban kell lennie a kialakult látogatói szokásokkal, a gazdasági mutatókkal és az országos forgalmi adatokkal.

A 2022-es évben is célunk, a lehető legmagasabb szintű szolgáltatásnyújtás vendégeinknek, úgy, hogy számukra megfizethető és rendszeresen igénybe vehető legyen.

A családok és a cégek még érzik a járvány okozta pénzhiányt, ezért létesítményünkben lehetőség van SZÉP-kártyával történő fizetésre, valamint All You Can Move használatára, mindezek mellett felső vezetésünk célja, hogy különböző kedvezmények biztosításával minél többen megengedhessék maguknak szolgáltatásaink igénybevételét.

2. Időjárás

A létesítmény nyári üzemelése függ a májustól szeptemberig tartó időszak időjárásának alakulásától. Az utóbbi évek tapasztalatai alapján kijelenthető, hogy a strandszezon jelentős pluszként jelentkezik a vendégforgalomban. A külső és belső medencetéri jogosultságot kombináló belépőjegy- és bérletkonstrukciónkkal ezt a forgalmat kívánjuk maximálisan kiszolgálni. A kombinált konstrukció a kedvezőtlenebb időjárás esetén is ideális megoldás mind a látogató, mind az üzemeltető számára, csökkentve ezzel az időjárás okozta gazdasági kockázatot.

3. Versenytársak

A régióban több olyan sportkomplexum található, melyek aktív versenytársaink lehetnek, ezért arra törekszünk, hogy minél egyedibb, speciálisabb programokat és szolgáltatásokat nyújthassunk a régió lakosai számára. Nagy hangsúlyt fektetünk a kollégáink hozzáállására és továbbképzésére is, mely garantálja a létesítményünk otthonosabb, baráti légkörét.

Létesítményünk multifunkcionális jellege, szolgáltatásaink magas színvonala biztosítja számunkra a hosszú távú fennmaradást, és a fennálló kockázatok romboló hatásának redukálását.

SWOT – analízis

A létesítmény működésének vizsgálatánál a SWOT elemzés is alkalmazásra került, hogy a minél jobban feltérképezzük a feladatokat és a fejlődési pontok stratégiai szempontból, és hogy mit kell erősíteni a siker érdekében.

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> - jól megközelíthetőség - Budapest és agglomeráció közelsége - visszatérő, elégedett vendégek - strand - úszásoktatás minősége - elkötelezett üzemeltetés, munkavállalók 	<ul style="list-style-type: none"> - uszodában kisméretű öltözők - iskolai időszakban nem lehet piaci alapon értékesíteni a területeket - időjárás - energia függőség - időbeliség, szezonáltság
Lehetőségek	Fenyegetettség
<ul style="list-style-type: none"> - nem frekvenciált időpontok értékesítése - további fejlesztési lehetőségek pl.: játszótér, strand bővítése, lefedése stb. - megújuló energiák kiaknázása 	<ul style="list-style-type: none"> - vírushelyzet - öltöző méretéből adódó kényelmetlenség - műszaki hibákból adódó üzemi leállások - ENERGIA ÁRAK - ALAPANYAG ÁRAK

Rövidtávú fejlesztések (I. ütem)

1. Strand úszómedence szélének felújítása új burkolati anyag felhasználásával és műanyag (epoxi) bázisú fugázással.
2. Uszodai (belső medencék) vízgépészetét vezérlő elektromos kapcsolószekrények cseréje.
3. Alumínium ajtók átpántolása
4. Épületfelügyeleti rendszer teljes felújítása

5. Sportcsarnok küzdőtéri világítás lámpa testjeinek cseréje
6. Parkoló világító testjeinek cseréje
7. A kültéri gyerekmedence meglévő csúszdáinak cseréje.
8. VITOMAT szekrények cseréje.
9. Elektromos hálózatba új mérőpontok beépítése
10. Használati melegvíz (HMV) rendszer hőfokának emelése 65 - 70 °C-ra.
11. Tető szigetelés felújítása
12. Sportcsarnok küzdőteret lezáró parapetfalba beépített tolóajtó cseréje mentőbejáratnál
13. Folyadékhűtő régi szárazhűtőjének cseréje
14. Tetőbevilágítók (tetőkupolák) cseréje
15. Uszoda és wellness tér hideg padlóburkolatának cseréje.
16. Uszodai zuhanyblokkok teljes gépészeti és burkolat felújítása, nyílászárók cseréje.
17. Térvilágítás energia ellátását biztosító földkábel további javítása.
18. Uszodai beléptető kapuk cseréje
19. Homlokzati faburkolat szükséges helyeken történő javítása, teljes felületen felületkezelés.
20. Biztonsági kamerarendszer teljes felújítása
21. 0.4 kV-s (uszodai) helyiségbe tartalék Split klíma beépítése
22. Pincszinten csőtörés esetére riasztó hálózat kiépítése
23. Pince szinti gépészeti térből második menekülési lehetőség biztosítása
24. Wellness terület kamerával történő ellenőrzése
25. Uszodatér automata tolóajtóinak cseréje középen felnyíló, pánik zárás ajtókra
26. Fancoil berendezések felmérése és a hibás berendezések cseréje.
27. Új elektromos csatlakozási pont kiépítése a sportcsarnoki színpad mellett
28. Létesítmény utcai oldalánál beépített utcai padok cseréje
29. Drén aknába létrák beépítése (3 db)
30. Sérült, elhasználódott ajtólapok komplett cseréje
31. Nagyforgalmú terek sérült ajtólapjainak szükség szerinti cseréje.
32. Sportcsarnok küzdőterén beépített kosárlabda palánkok és elválasztó függönyök mozgatójának átalakítása.
33. Parkolóban a kazetták földcseréje, fák és cserjék ültetése
34. Uszodatéri öltözők nagyforgalmú ajtóinak komplett cseréje az ajtótokok megerősített beépítésével.
35. Uszodai vízgépészeti rendszer vegyszer adagoló rendszeréhez alkatrészek beszerzése (vegyszeradagoló szivattyúk, lábszelepek, stb.)
36. Gyerekmedence vízgépészeti szabályzó rendszerében a térfogatárammérő meghibásodott, cseréje szükséges.
37. A strandon üzemelő gyerekmedence fölé árnyékoló felszerelése.
38. A sportcsarnoki öltözők és uszodai zuhanyzók nyomógombos csapjainak és zuhanyfejeinek cseréje.
39. Küzdősport terem álmennyezetének cseréje
40. Rendezvény székek beszerzése
41. Sportcsarnoki színpad fa padlóburkolatának felújítása, vagy PVC sportpadlóra cserélése.
42. Drótköteles és fix pontos leesés elleni rendszer kiépítése a tetőn
43. VIP helyiség teljes körű felújítása
44. Légkezelők, a hozzá tartozó légcsatorna rendszer belső takarítása
45. Előcsarnokban a férfi mosdó piszoárjainál automata vízöblítés kiépítése.
46. Létesítmény főbejáratánál automata tolóajtók beépítése.

Középtávú fejlesztések (II. ütem)

1. Uszodai öltöző kapacitás bővítése.
2. Sportcsarnokban az utcai cipős folyosón a kazettás alumínium álmennyezet (rácsos) cseréje vandálbiztos álmennyezeti elemekre.
3. Merülő medence vizének hűtéséhez folyadékhűtő beépítése.
4. Uszodai hangosítás javítása és hangosítás kiépítése a strand területén.
5. Az uszodatermészetes átszellőztetésének biztosítása.
6. Wellness tér akadálymentesítése
7. Strandon a meglévő zárható öltöző szekrények cseréje időjárásálló szekrényekre, valamint a szekrények számának növelése.
8. Épületfelirat megvilágítása.
9. Légudvarban létra beépítése
10. Homlokzati alumínium nyílászárók (ajtók, ablakok) beállítása.
11. A létesítmény teljes meleg- és hidegvíz hálózatának felülvizsgálata szükséges Tervező bevonásával, mert kevés szakaszolási lehetőség és megkerülő vezeték került beépítésre a kivitelezés során.
12. Öltözők és folyosók falfelületének burkolása.

Hosszútávú fejlesztések (III. ütem)

1. Strand úszómedence sátorral történő lefedése a strand időszakon kívüli időben.
2. Wellness térben a pihenő terület növelése.
3. Vízforgató szivattyúk cseréje
4. Strandon a vonalmenti lábmossó megszüntetése és helyette 4 db pontszerű lábmossó kialakítása.
5. Vízgépészeti szivattyúk energia ellátása megújuló energiával.
6. A sportcsarnok öltöző, iroda és edzés terének növelése.
7. A létesítmény nyílászáróinál a hőhidas csomópontok javítása.
8. Folyamatosan üzemelő világítótestek megújuló energiával történő ellátása.
9. Hagyományos világítótestek cseréje

**PÉNZÜGYI TERV
(ÁRBEVÉTEL-KÖLTSÉGEK)**

Megjegyzés: az általunk prognosztizált bevételt az uszodára vonatkozóan a nyári teljes strand szezont, tábor bevételt illetve a 4. hullám nélküli korlátozások figyelembe vétele nélkül készítettük el!

ÜZLETI TERV - 2022

BTG Nft. Üzleti terv 2022. év eft

Megnevezés	Központ 4 fő	Köztiszt 25 fő	Egyéb tev. 1 fő	Ingatlan 5 fő	Park 7 fő	Uszoda 27 fő	BTG összesen 69 fő
ANYAGKÖLTSÉG	7 000	20 000	48 000	2 500	48 000	326 900	452 400
IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉG	25 000	95 000	135 000	8 000	16 000	174 000	453 000
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KTG.	3 600	2 000	1 000	1 000	1 000	2 100	10 700
BÉRKÖLTSÉG	29 000	92 000	5 000	23 000	37 000	141 000	327 000
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	6 000	9 900	1 200	3 500	3 700	21 000	45 300
BÉRÁRULÉKOK	3 500	13 500	1 000	4 100	6 700	31 000	59 800
ÉRTÉCSÖKKENÉSI LEÍRÁSOK	1 800	5 200	34 000	1 000	2 600	5 500	50 100
ELADOTT (KÖZVETÍTETT) SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE		2 000	8 000	77 000	1 000	5 000	93 000
ALVÁLLALKOZÓI TEJESÍTÉSEK		125 000	310 000		370 000	149 000	954 000
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	9 500	31 000	25 000	4 300	1 000	6 500	77 300
KÖLTSÉG ÖSSZESEN	85 400	395 600	568 200	124 400	487 000	862 000	2 522 600
KÖZPONTI ÁLT. KTSG. (felosztása 60 200 e Ft)	-25 200	23 000	1 000	4 700	6 500	25 000	85 400
Költség mindösszesen:	26 200	418 600	569 200	129 100	493 500	887 000	2 608 000
ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		390 000	530 000	109 000	533 000	255 000	1 817 000
EGYÉB BEVÉTELEK	1 000	4 900	5 000	15 000	1 000	330 000	356 900
Bevételek összesen	1 000	394 900	535 000	124 000	534 000	585 000	2 173 900
Bevétel-Költség	-24 200	-23 700	-34 200	-5 100	40 500	-302 000	-434 100
KORREKCIÓS TÉTELEK	25 000						25 000
KORREKCIÓS TÉTELEK (uszoda többlet energia költség)						500 000	300 000
KORREKCIÓS TÉTELEK		15 000	10 000				25 000
FEDEZET	800	-8 700	-24 200	-5 100	40 500	-2 000	1 300



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	2
Társaságunk adatai.....	5
Társaságunk tevékenységi köreinek vázlatos bemutatása	6
Stratégia	8
Köztisztasági tevékenység.....	11
Park-és közterület fenntartás.....	14
Távhő-és melegvíz szolgáltatás.....	19
Ingatlankezelés, Létesítménygazdálkodás.....	21
További szolgáltatásaink.....	22
Marketing terv.....	23
Kockázatelemzés.....	26
Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzleti terve	30
Vezetői összefoglaló	30
Szervezeti felépítés	31
Pénzügyi terv	32
Szolgáltatások	34
Műszaki munkálatok tervei	36
Marketing terv	40
Kockázatértékelés, SWOT analízis	43
Pénzügyi Terv (árbevétel és költségek).....	47
Tartalomjegyzék.....	49

