

Tisztelt Képviselő-testület,

Tisztelt Felügyelőbizottság!

Nem csak társaságunk, de az egész világ egy új, pár évvel ezelőtt szinte lehetetlennek tűnő jelenséggel, egy világjárvánnyal, s ami még szomorúbb, annak következményeivel szembesül. Így utólag látjuk, hogy a tavalyi „első hullámhoz” képest az idei már „harmadik hullám” sokkal komolyabb, nem kívánt hatásokkal bír. A kormányok, a gazdaság szereplői is igyekeznek a járvány terjedését gátolni, ugyanakkor 1-1 új vírus-variáns mindig újabb kihívás elé állítja az egészségügyi ellátórendszert, a döntéshozókat, s magát az egész világgazdaságot.

Ilyen körülmények közepette kell társaságunknak is helyt állni, előtérbe helyezve munkatársaink egészségének védelmét. *Fizikai* dolgozóink védőfelszerelést kapnak, s olyan beosztásban dolgoznak, hogy a kontaktusok számát minimalizálni, továbbá a biztonságos munkavégzés feltételeit teljesíteni tudjuk. Az *irodáknban* dolgozó Kollégák esetén törekszünk arra, hogy egy légtérben lehetőség szerint egy személy dolgozzon, vagy minél többen – akiknek a munkája lehetővé teszi – otthonról dolgozzanak.

Ügyélszolgálatunk 2020. április 19-étől kezdődően újra elérhető, ugyanakkor szigorúbb szabályok betartásával.

Egy-egy adott telephelyen, ahol kényszerűségből lényegében le kellett állnunk (pld. Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand esetében), úgy ütemezzük át a munkavégzést, hogy a leállás következtében teljesíthető karbantartási, javítási és felújítási munkákat tudjuk elvégezni, amelyek teljesítésére akkor nincs lehetőség, amikor a Létesítmény rendeltetésszerűen működik, azaz a Vendégforgalom számára nyitva van. A Sportcsarnok és az Uszoda esetében a leállás azonban nem tarthat a végletekig, hiszen a kiadásokat – amelyek sajnos állandóak, vagy csak kis mértékben csökkentek – valamiből fedeznünk kell.

**Optimizmusunk ugyanakkor továbbra is adott, bízunk benne, hogy az oltások számának a növekedésével, a járvány terjedése is csökken, csökkennek a korházban ápoltság betegek, s elhunytak száma, lehetővé téve a „normális életbe” való visszatérést.** Készülünk arra, hogy Uszodánk és Strandunk újra megnyithatja kapuit, hiszen az emberek már vágyanak a közösségi kapcsolatokra, kikapcsolódási lehetőségekre, pihenésre, relaxációra, sportra. Munkatársainkban a Vendégek fogadása már nagyon várt igény, hiszen nincs annál rosszabb, amikor egy Létesítmény üresen áll. Programokkal, táborokkal, tanfolyamokkal, oktatásokkal várjuk a nyitást, talán minden eddigiekhez képest nagyobb lelkesedéssel és újabb ötletekkel.

Számos területen az élet azonban nem állt meg, csak „átalakult”, hiszen több figyelmet fordítva az óvintézkedések betartására, a munka folytatódott és folytatódik. A tél elmúltával megtisztítjuk az utakat a

síkosságmentesítésből hátramaradt szóróanyagoktól, zöld területeinket folyamatosan kezeljük, ápoljuk, hamarosan sor kerül a közterületeken a virágok kihelyezésére is. Mivel a játszótereket az első hullám időszakától eltérően nem kellett lezárunk, azok folyamatosan fogadták és fogadják a gyermekeket, szülőket. A karbantartási és felújítási munkákat úgy ütemezzük, hogy a lehető legkevesebb kellemetlenséget okozzuk.

Az ingatlankezelésen, a számozáson, pénzügyön, munkaügyön és a titkárságon dolgozó munkatársak ugyanúgy ellátják feladataikat, ahogy eddig is, köszönet érte ezúton Nekik is, bízunk benne, a jövőben nem áll elő a vírushelyzetből adódó hasonló kényszerhelyzet.

A távhőszolgáltatás területén a jövőre nézve valószínűen változás következik be. 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, ezzel összhangban a távhő elemek az Önkormányzathoz kerültek át, a törzstőke összege 271 millió forinttal csökkent. A koncessziós eljárás jelenleg is folyamatban van, sikeres koncessziós pályázat esetén a távhő-rendszer üzemeltetését, a távhőszolgáltatást Budaörsön a koncessziós pályázat nyertese által alapított koncessziós társaság fogja ellátni. Jelenleg az átadott vagyoneszközöket az Önkormányzattól béreljük és a folyamatos ellátás érdekében üzemeltetjük.

Végezetül 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 most különösen nagyon nagy szükségünk van.

Kelt: Budaörs, 2021. április 15. napján

BTG Nonprofit Kft. sk.

képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

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

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	1
Tartalomjegyzék.....	3
Társaságunk adatai.....	4
Társaságunk tevékenységi köreinek vázlatos bemutatása .....	6
Stratégia .....	8
Köztisztasági tevékenység.....	11
Park-és közterület fenntartás.....	15
Távhő-és melegvíz szolgáltatás.....	21
Ingatlankezelés, Létesítménygazdálkodás.....	24
További szolgáltatásaink.....	27
Marketing terv.....	29
Kockázatelemzés.....	33
Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzleti terve .....	37
Vezetői összefoglaló .....	39
Szervezeti felépítés .....	41
Pénzügyi terv .....	42
Szolgáltatások .....	46
Műszaki munkálatok tervei .....	50
Marketing terv .....	63
Kockázatértékelés, SWOT analízis .....	67
Pénzügyi Terv ( árbevétel és költségek).....	
Mellékletek.....	

## 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](http://www.btg.hu)  
**Budaörs Városi**  
**Uszoda, Sportcsarnok**  
**és Strand honlapja:** [www.bvuss.hu](http://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:**

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

Dolgozói létszám: 86 fő

Ebből fizikai állomány: 53 fő

Központi vezetői, adminisztrációs állomány: 33 fő

### **A cég területi elhelyezkedése:**

Központi iroda: 2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.

Fűtőmű: 2040 Budaörs, Lévai u. 37.

Telephely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 1.

Ingatlankezelési üzletág: 2040 Budaörs, Napsugár st. 5.

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. – mint regionális közszolgáltató – számára, így már alvállalkozóként sem kezelünk hulladékot. Társaságunk lényegében ügyfélszolgálatot működtet megbízási szerződés keretében 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 vízvezető árkok tisztítása, hordalékfogók takarítása
- Kutypiszok 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, zászlózás
- 2016-2020-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**

### **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 stratégia a görög *stratēgos* szóból ered, s azt eredetileg a hadviselésben használták, a kifejezés a háború megnyerésének művészetét, a seregek mozgását és ellátását jelentette [Forrás: Wikipédia]. Ma már a „stratégia” nyilvánvalóan sokkal tágabb jelentéssel bíró szó, ugyanakkor az eredeti jelentésnek is van ma létjogosultsága, hiszen ma is egy – átvitt értelemben - háború ellen vívunk „csatát”, a vírushelyzet ellen.

Azt gondolhatnánk, hogy a tavalyi évhez képest már több tapasztalattal rendelkezünk a járványról, ez részben igaz, de a valóság – a járvány hatásait tekintve - ezt mégis megcáfolja. Nem gondoltuk volna ugyanis, hogy a védőfelszerelések, fertőtlenítőszeres és kialakult protokoll, tapasztalatok birtokában, egy viszonylagosan alacsony fertőzés-és halálesszámmal elmúlt „első hullámot” követően egy sokkal veszélyesebb második és harmadik hullámmal szembesülünk. Nagyon bízunk benne, hogy egy negyedik hullámról nem kell majd említést tennünk a 2021-es évről készülő beszámolóunkban vagy a 2022-es évre írandó üzleti tervünkben.

A tavalyi üzleti tervben feltett fő kérdés mellett, mely szerint mikorra várható a vírus lecsengése, új kérdések is adóttak: az oltásoknak mikor lesz hatása, s azok védenek majd az újabb variánsok, mutánsok ellen is? Egyáltalán meddig ad védettséget egy oltás, be kell-e rendezkedünk egy folyamatos oltási folyamatra? Ha a veszélyhelyzet elül, akkor hátra dőlhetünk, vagy folyamatosan figyelni kell a világban zajló folyamatokat a vírushelyzetet illetően?

Üzletágaink közül a legnagyobb „szabadsággal” (és egyben az egyik legnagyobb felelősséggel!) a **Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand** üzemeltetése során rendelkezünk. Itt áll módunkban egy stratégiát felállítani az üzemeltetés sarokpontjait, vonalait illetően, ugyanakkor itt érezteti a legjobban a járványhelyzet a hatását. Mi azzal számolunk, hogy idővel az oltásoknak és a korlátozó intézkedéseknek már lesz eredménye, s látván a kormány intézkedéseit, fokozatosan - a vírushelyzet javulásával - mi is a nyitás mellett dönthetünk.

A **hulladékgazdálkodási üzletágot illetően** 2018. július 1-vel Társaságunk átadta a hulladékgazdálkodással kapcsolatos valamennyi tevékenységét a területileg illetékes hulladékgazdálkodási közszolgáltatónak, az ÉTH Nonprofit Kft-nek. Ennek eredményképpen: a fizikai munkát teljesítő munkatársaink már nem a mi alkalmazásunkban, hanem a regionális közszolgáltató részére dolgoznak, gépparkunk is a regionális közszolgáltató rendelkezésére áll, szerződéses konstrukciók keretében. Az Ügyfélszolgálatot a



táv hőszolgáltatás mellett a hulladékgazdálkodási üzletág részére is biztosítjuk, mint az ÉTH Nonprofit Kft. „kihelyezett budaörsi ügyfélszolgálataként”.

Jelen helyzetben – és most ezen a hulladékgazdálkodásban tapasztalható viszonyokat értjük- a stratégiai célokat érintően változtatásokat nem tervezünk, a működés kereteit szerződések rögzítik, bízunk benne, hogy az ÉTH a hulladékgazdálkodási feladatokat gördülékenyen és eredményesen tudja teljesíteni Budaörsön.

**A távhő** üzletágot érintően nagy eredménynek tekinthető Budaörsön a primer távvezeték részleges felújítása, amely következtében megszűnt a nagymértékű víz elfolyás. Ez a jövőre kihatással bír, hiszen biztonságosabban, környezetkímélőbben tudjuk üzemeltetni a rendszert, bár, büszkén kijelenthetjük, hogy a távhőszolgáltatás területén kényszerű és nem várt üzemszünet nem fordult elő.

Idén is folytatjuk a távhőrendszer biztonságos és folyamatos működtetéséhez szükséges karbantartási és felújítási munkákat (Kaloriferek cseréje, 1-es kazán részleges füstcsőcseréje, szivattyúk felújítása, belső pótvíztartály üzembe helyezése, stb.).

Táv hőt érintő kérdés, hogy Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete Budaörs Város távhőszolgáltatásának ellátására 25 év időtartamra koncessziós pályázatot írt ki. A koncessziós eljárás jelenleg is folyamatban van, sikeres koncessziós pályázat esetén a távhő-rendszer üzemeltetését, a távhőszolgáltatást Budaörsön a koncessziós pályázat nyertese által alapított koncessziós társaság fogja ellátni. Jelenleg az átadott vagyoneszközöket az Önkormányzattól béreljük és a folyamatos ellátás érdekében üzemeltetjük.

**Ingtatlankezelési üzletágunk** keretében továbbra is két munkatársunk dolgozik, ők látják el az ingatlangazdálkodás körében a vagyonkezelésben álló lakossági és közületi ingatlanok kezelését, 2019-től kezdődően már újratárgyalt és szerződésben foglalt anyagi keretek között. Az üzletág működése folyamatos, időszakonként új ingatlanok kerülnek kezelésünkbe, amelyek komplexebb, átfogóbb gondolkodásmódot és eljárásrendet igényelnek.

Fentebb már érintőlegesen utaltunk a **Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand** üzemeltetésére, amelynek idén is a legnagyobb kérdése az, 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. A Létesítmény ismételten nyitásra kész, illetve rövid határidővel nyitásra

alkalmas lesz, hiszen a korábbi felújítási munkák mellett újabb vállalások teljesítésére került sor, így még a tavalyi időszakhoz képest is megújultan tudjuk várni Vendégeinket.

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 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](http://www.btg.hu), [www.bvuss.hu](http://www.bvuss.hu), e-számla)
- kintlevőségek és a kockázatok csökkentése (új eljárási szabályokkal összhangban),
- a koncesszió kimenetelétől függően a távhőszolgáltatás területén a fogyasztói kör megtartása, eredményes gazdálkodás folytatása, a működéshez szükséges szerződések megkötése, szerződéses jogviszony fenntartása (pld. gázbeszerzés és a villamos energia beszerzése),
- 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

---

Mint köztudott, 2018. július 1-vel Társaságunk átadta a hulladékgazdálkodással kapcsolatos valamennyi tevékenységét a területileg illetékes hulladékgazdálkodási közszolgáltatónak, az ÉTH Nonprofit Kft-nek. Ebből kifolyólag 2018. év második felétől ilyen jellegű közszolgáltatást Társaságunk már sem közszolgáltatóként, sem alvállalkozóként (kivéve az ügyfélszolgálati teendőket) nem végez.

#### **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

---

Mivel az ÉTH Nonprofit Kft. egyelőre nem rendelkezik irodával Budaörsön, az átadás után az ÉTH Nonprofit Kft. budaörsi ügyfélszolgálatát a Dózsa György u. 21. szám alatti BTG központ látja el alvállalkozói státuszban, jelenleg 2021. december 31-i határidővel.

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
- NHKV számlázással kapcsolatos információs szolgáltatások (egyenleg lekérdezés, státuszigazolás)
- Panaszkezelés
- Folyamatos kapcsolattartás az ÉTH Nonprofit Kft. budaörsi szállításvezetőjével és központi adminisztrációjával

Társaságunk 2018. november 30-ig, saját adminisztrációs rendszerében (GIR) tartotta nyilván az ügyfél adatokat. Az aktuális állományt a fenti napon Társaságunk átadta az ÉTH Nonprofit Kft-nek. Ettől az időponttól fogva minden változást az ÉTH adminisztrációs rendszerében (CRM) tartunk nyilván.

2020. évben az ÉTH nyilván tartó programját sikerült oly mértékben harmonizálni az NHKV Tömeges Számlázó rendszerével, hogy a CRM-Soft rendszer használata elegendő, munkatársainknak egyelőre nem szükséges az NHKV Zrt. Tömeges Számlázó programját is kezelnie.

### 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 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 szemétlerakók 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 kutyafattató 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. 2021. 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 2021. 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 2021-ben is.
- c) Az elektronikai hulladék begyűjtése 2014. óta működik házhoz menő rendszerrel. Reméljük, hogy ügyfeleinknek 2021-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.

### 6. Jogszabályi változások

---

A Magyar Közlöny 2021. február 25-ei számában jelent meg az az egyes energetikai és hulladékgazdálkodási tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi II. törvény. A jogszabály – eddigi ismereteink szerint - 3 fő téma mentén jelent változást:

- EU direktíva, ezáltal a Körforgásos Gazdálkodás bevezetése,
- Ezzel szorosan összefüggésben a betétes rendszer bevezetése,
- Illetve a hulladékgazdálkodás (egyres elemeinek) koncesszióba adása.

A változást követően „a MOL kulcsszerepet kíván játszani az alacsony szén-dioxid-kibocsátású körforgásos gazdaság kialakításában, s ehhez olyan üzletágakba akar beruházni, mint a hulladékkezelés és -hasznosítás, az újrahasznosítás, a második generációs bioüzemanyagok vagy akár a hidrogénnel kapcsolatos lehetőségek”. Forrás: <https://index.hu/gazdasag/2021/02/24/mol-bet-hernadi-zsolt-becsengetes/>

## PARK-ÉS KÖZTERÜLET FENNTARTÁS

### 1. Bevezetés

---

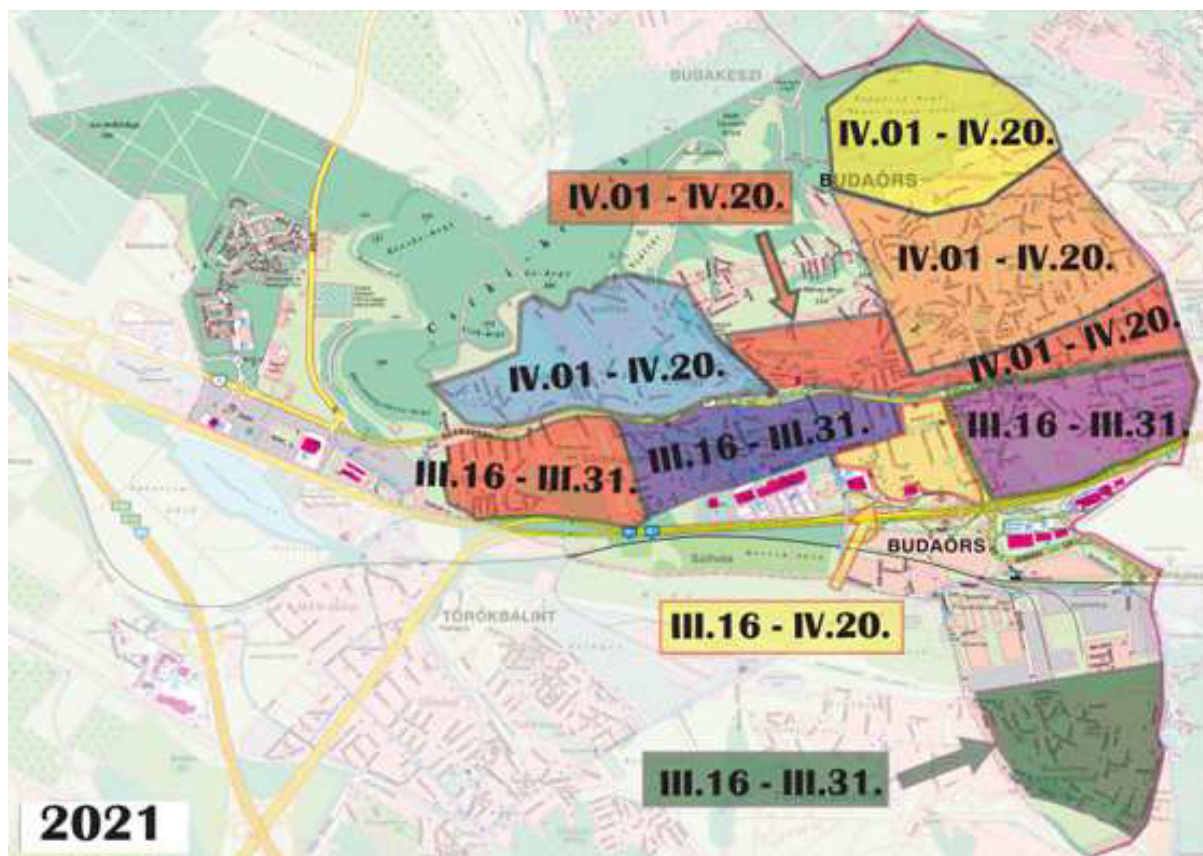
„Menjünk mozogni!” vagy „Menjünk ki a szabadba”. Ezek a mondatok most valószínűsíthetően a korlátozó intézkedések és az otthoni munkavégzés miatt, a tanulók on-line, otthoni oktatása következtében egyre több alkalommal hangoznak el családon belül. Az embereknek már maguk mögött hagynák a bezártságot, vágyanak ki a szabadba, s ehhez adnak lehetőséget Budaörs közterületei, parkjai, játszóterei, sportolásra kijelölt területei, tanösvényei és a környékbeli természeti adottságok.

Ugyan a korlátozó intézkedések idén is igen súlyosak, mégis – ha lehet így fogalmazni - az a „szerencsésebb” helyzet állt elő, hogy a játszóterek nem kerültek lezárásra, így bizonyos korlátozó-és védőintézkedések betartásával azok látogathatóak.

Ahhoz, hogy a tél elmúltával, annak még látható jeleitől (pld. a már funkcióját veszített szóróanyagtól) „megszabadulva” a tavaszi, majd nyári kikapcsolódáshoz, mozgáshoz és pihenéshez teret biztosítsunk, a közutak tiszták és rendezettek legyenek, a korábbi évekhez hasonlóan a nagytakarítás ideje jött el. A Tavaszi nagytakarítást idén március 16-án kedden kezdtük el.

Számításaink szerint, a hétvégi műszakok segítségével - optimális időjárási viszonyok mellett - április végére városunk teljes területe megszabadulhat a síkosságmentesítés céljából kiszórt zeolittól és homoktól.

Az alábbi térképen a különböző zónák takarítási időtervét jelöltük.



Nilván a megadott időtartamok, határidők az optimális ütemezés szerinti munkavégzés esetén irányadóak, ha az időjárás újra kedvezőtlenre fordul (idén Budaörsön még áprilisban is találkozhattunk hóeséssel) a takarítás határideje eltolódhat.

Ha tavasz, akkor virágos Budaörs! A tavaszi „virágosítás” és az egész évre irányadó kiültetési program keretében idén ca. 50 ezer darab egyényári növény, 2940 évelő növény és 1200 cserép muskátli kiültetésére kerül sor.

Tavaly említést tettünk arról, hogy 2020-ban került társaságunkhoz a budaörsi buszvégállomás zöldfelületeinek kezelése, e körben a gyepek nyírását, gyomirtását, fák és cserjék növényvédelmét, tápanyag utánpótlását, az öntözőrendszer beüzemelését és szakszerű téliesítését, karbantartását, a téli hónapokban (november 15. - március 15.) síkosságmentesítési és hólapátolási feladatokat látjuk majd el. Ez idén is, s várhatóan a jövőben is állandó feladataink közé tartozik.

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 Közszolgáltatási 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
- 2016-2020-ig telepített fák gondozása és öntözése
- önkormányzati tulajdonú de kezelésbe nem vett területek gondozása
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű irtása
- elszáradt, elöregedett 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, zászolózás,
- 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** során a rendszeresen nyírt, ápolt gyepfelületet díszpark minőségben kívánjuk biztosítani a lakótelep területein, a jó minőségű, sűrű gyepterület érdekében az időjárás függvényében. A lakótelep fásítási program következtében megnövekedett lombtömeg őszi eltakarítását is teljesítenünk kell.

**A talajcsere, tápanyagpótlás, műtrágya szórás** keretében történik a nagyobb füves területeken a tavaszi és őszi gyepterágyázás, a gépjárművek által tönkretett füves területeket rendbetétele, földfeltöltések, füvesítések elvégzése, a virágok nyári tápanyagpótlása. 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 e tevékenységi csoport része.

**Egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása és fenntartása** tevékenység keretei között 50602 db egynyári növény, 2940 db. évelő növény, 1200 cserép muskátli kiültetése, ill. kihelyezése történik. Idén a 7 db egynyári ágyás helyén évelőágyásokat alakítunk ki, összesen 2940 db évelő, hagymás növény beültetésével.

**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** körében 1200 db. oszlopon és karos virágtartón lévő muskátli, 15 db kihelyezett speciális virágoszlop, 30 db virágdezsza, 26 db virágláda, 8 db fémláda és locsolóhálózattal nem rendelkező ágyások időjárástól függő rendszeres locsolását teljesítjük.

**A 2012-2016 között telepített fák gondozása és öntözése elnevezésű pont keretében** a 2020-ban újonnan telepített 27 db fa gondozását, tápanyagozását, locsolását, a 2015 előtt telepített fák tám rúdjaik eltávolítását, a 2016-2020-ban ültetett fák szükség szerinti locsolását, tám rudak ellenőrzését látjuk el.

**Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű-írtása** feladat keretein belül a közszolgáltatási szerződés irányadó, 11 sz. mellékletben szereplő, 2021-es évre aktualizált valamennyi füves területen évi 2-5 alkalommal való fűkaszással 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 az év elején elvégzett felmérés alapján - az utca, út, járda úrszelvény 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 kiváltását tervezzük várostűrő parkfákkal.

**A közterületen lévő növények permetezése, gyomirtás** keretében a gesztenyefák ápolása mellett 2021-ben 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 2021-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 zöldsávok rendezése keretén belül** a virágoszlopok beültetés utáni újbóli kihelyezése történik (a Városháza és az Uszoda környékén összesen 15 db.)

A 2013-2016-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** vonatkozásában az előző évekhez hasonlóan folyamatos fűkaszással biztosítjuk a vízelvezető árkok állag fenntartását a megfelelő vízelvezetés érdekében és a rézsűben növény, oda nem való bokrok, bozótok, vadhajtasok eltávolítása történik.

Az **önkormányzati tulajdonú, de kezelésbe nem vett területek gondozása** körében azon ingatlanokon, amelyek önkormányzati kezelésbe kerülnek, az év folyamán zöldfelületi munkákat végezzük (kaszálás, bozót-írtás, faápolás) önkormányzati 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 faaprítékot kihelyezése történik.

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

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

- Környezetvédelmi és városüzemeltetési feladatok

A **patkány-és rágcsálóirtás** 2021-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. A Távhőszolgáltatás rendszere Budaörsön*

---

A Távhőszolgáltató üzem alapvető feladata a hőenergia termelése, szállítása és a felhasználók részére történő átadása fűtés és használati melegvíz előállítás céljára.

Társaságunk Budaörsön jelenleg 2373 lakást és 117 közületet lát el. Üzletágunk működési kereteit és szabályait változatlanul a Távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény, annak végrehajtási rendelete, továbbá Budaörs Város Önkormányzatának 2/2005 (I.26.) és 3/2005 (I.26) ÖKT. sz. önkormányzati rendeletei rögzítik.

### *2. Tervek a 2021-es évtől kezdődően*

---

#### **Gázmotor üzembe helyezése**

2020. június 6-án az évek óta nem működő gázmotor üzembe helyezéséről szerződést kötöttünk a Veolia Energia Magyarország Zrt-vel. Az eredeti szerződés szerint az újbóli üzembe helyezés dátuma 2020. október 15-e lett volna. Bizonyos műszaki és engedélyezési problémák miatt az átadás határidejét módosítottuk ez év, azaz 2021. április 15-ére, ugyanakkor a felújítási munkálatok még nem kezdődtek el, valószínűleg újabb szerződésmódosításra lesz szükség. Amennyiben sikerül megbízhatóan működtetni a gázmotort, úgy újabb – 1,1 MW-al bővül a fűtőmű kapacitása. Reményeink szerint a gázmotor folyamatos üzeme mellett ki tudja szolgálni a nyári használati melegvíz felhasználást, így nem lesz szükség kazán üzembe állítására alacsony kihasználtsággal.

#### **Kaloriferek cseréje**

A Fűtőműben található 3-as és 4-es kazán terében a négy légfűtőből csak egy üzemképes. Felújításuk gazdaságtalan, nem lehetséges. Ebben a fűtési szezonban keveset üzemeltünk -10 C fok közelében. Ez alatti hőmérséklet esetén nagymértékben nő a fagyveszély, amely a szolgáltatás biztonságát veszélyezteti. A légfűtő kaloriferek cseréje hozzávetőlegesen 10 millió forintba kerülne.

### **1-es kazán részleges füstcsőcseréje**

Az 1-es kazánban több üzemóra van mint az azonos teljesítményű 2-esben, amely a fűtési szezon alatt kilyukadt. Várható az 1-es meghibásodása is. Kazán vizsgálat után valószínűleg részleges füstcső cserét kell rajta végrehajtani. Költsége várhatóan 4 millió forint.

### **Szivattyúk felújítása**

A hőközpontokban üzemelő nagy értékű szivattyúk közül többnek is esedékes a felújítása, hogy a nagyobb értékű javításokat/cseréket elkerüljük. Várható költség: 1,5millió forint.

### **Belső pótvíz tartály üzembe helyezése**

A primer távvezeték újabb rekonstrukciója után megszűnt a nagymértékű víz elfolyás. Rendelkezésünkre áll egy 3 m<sup>3</sup>-es tartály, amely az épületen helyezkedik el. Ennek beüzemelésével kiiktatható a külső tartály aminek a vezetéke a kevés víz elfolyás miatt a télen elfagyott. A tartályt fel kell szerelvényezni, aminek várható költsége: 750e -1 millió Forint.

### **3. A távhő rendszer koncessziója**

---

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.

A koncessziós eljárás jelenleg is folyamatban van, sikeres koncessziós pályázat esetén a távhő-rendszer üzemeltetését, a távhőszolgáltatást Budaörsön a koncessziós pályázat nyertese által alapított koncessziós társaság fogja ellátni.

Jelenleg az átadott vagyoneszközöket az Önkormányzattól béreljük és a folyamatos ellátás érdekében üzemeltetjük.

#### ***4. Bér és egyéb költségek***

---

##### **Bér költségek:**

Dolgozóink megtartása érdekében 2020. január 1-től differenciáltan jelentős béremelés történt.

##### **Egyéb költségek:**

Az egyéb, energia, fenntartási költségekben jelentős mozgást nem valószínűsítünk.

## INGATLANKEZELÉS, LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁS

### 1. Bevezetés

---

Társaságunk az ingatlankezelés üzletág keretében látja el a vagyonkezelésre átadott, jelenleg 91 lakáscélú és 18 nem lakáscélú ingatlan kapcsán az ingatlankezelési feladatokat, mely jogviszonyt Budaörs Város Önkormányzatával kötött vagyonkezelési szerződés szabályozza.

Az ingatlanok túlnyomó része jellemzően szociálisan-, kisebb részben piaci alapon-, illetve néhány szolgálati jelleggel bérbeadott önkormányzati bérlakás, de a kezelendő ingatlanok közé üzleti jellegű, valamint közérdekű feladatellátást biztosító, nem lakáscélú ingatlanok is tartoznak.

A vagyonkezelési szerződés az üzletág kapcsán ellátandó feladatok körét tételesen rögzíti. A tevékenység gyakorlatilag felöleli a Bérbeadói kötelezettségekhez tartozó karbantartási feladatok elvégzését, az ügyfelekkel (bérlőkkel, ingatlanhasználókkal) bérleményellenőrzések formájában, vegyes tulajdonú ingatlanok esetében tulajdonostársakkal, a közszolgáltató társaságokkal és más személyekkel történő kapcsolattartást, a bérleti díjak érvényesítését, a helyszíni bejárások, ellenőrzések elvégzését, a teljes körű adminisztrációt, naprakész nyilvántartások vezetését, hátralékkezelést, biztosítások, szerződések megkötését ill. felmondását, társasházak esetében a közgyűléseken történő részvételt, a tulajdonosi érdekek érvényesítését a vagyonkezelési szerződésben megfogalmazott hatáskör mértékéig. A vagyonkezelési szerződés hosszú előkészítési folyamat eredményeképpen módosításra került, így az üzletág működését biztosító anyagi keret már bővebb, egyben szabályozottabb is.

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

---

Valamennyi ágazatunkra, így az ingatlangazdálkodásra is hatással lehet a világjárvány, legyen szó az üzletág finanszírozásáról vagy a járvány eredményeképpen a munkaerőpiacon bekövetezett változásról. A járvány közvetlen hatásként számba kell venni azt, hogy a veszélyhelyzet során a személyes kontaktussal járó feladatokat minimalizálni, csökkenteni kell, nyilván ez kihat az Ügyfelekkel (bérelőkkel) történő személyes találkozásokra, bérleményellenőrzésekre.

Már évek óta észlelhető volt, hogy a szakértelmet igénylő munkák kapcsán nehéz megfelelő képzettséggel, referenciával rendelkező szakembert találni, főleg, aki rövid határidővel tud teljesíteni. A veszélyhelyzet kihirdetését követően ez nyilvánvalóan még súlyosabb lesz, hiszen csökkenteni kell az emberek közötti kontaktust. Ugyanakkor kérdés, hogy a veszélyhelyzet elmúltával (amelynek pontos időpontját még senki nem látja) hogyan alakul a munkaerőpiac, mennyire lesznek elérhetőek a szakemberek, továbbá, hogy lesz-e fedezet ezen munkák elvégzésére. Számolni kell azzal, hogy a korábbi években tapasztalható áremelkedés a munkadíjak esetében mérséklődik, megáll vagy esetleg még tovább nő.

---

#### **A karbantartási keret hatékonyabb felhasználására jelenthetnek megoldást az alábbi lehetőségek:**

- több ágazatban működő karbantartó egység létrehozása min. két fővel, víz-, villanszerelési, festő és épületasztalos kompetenciával;
- éves keretszerződés megkötése vállalkozóval, amelyben a gyakoribb karbantartási feladatokra kedvezményes munkadíjjal rögzített határidőkön belül történik a szükséges munkák elvégzése.

#### **Az ingatlangazdálkodás területén a 2021-es évre vonatkozó főbb kitűzéseink:**

- alkalmazkodni a veszélyhelyzet következtében kialakult állapotokhoz,
- 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 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 változatlanul 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.

## MARKETING TERV

### 1. Bevezetés

---

Üzleti tervünk jelen szakaszához érve úgy gondoljuk, nem szükséges tovább részletezni, milyen helyzetben van most sok turizmussal és idegenforgalommal kapcsolatos, vagy éppen arra épülő üzletág. Azt valljuk, hogy *bízni kell a pozitív változásban*, s arra kell készülni, hogy idővel (reméljük mihamarabb) – jó értelemben véve – újra visszatér minden a „régierőltetésbe”. Marketing tevékenységünk lényegében a Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand népszerűsítését szolgálja, ezért alább – jelen fejezetben – főleg ezen üzletágra fókuszálunk.

### 2. Marketing terv

---

*Folyamatos kapcsolattartás!* Úgy gondoljuk, hogy ez a kulcs ahhoz, hogy kapcsolatban maradjunk Vendégeinkkel, látogatóinkkal. A zárva tartás időtartama alatt is működött Facebook oldalunk, ahol pld. munkatársainkat ismerhették meg a látogatók, hogy ki, hogy „vészeli át” a koronavírus időszakát, milyen hobbyknak hódol és mivel tölti szabadidejét. Ez egy személyes jelleget ad az üzemeltetésnek, hiszen Vendégeink sok munkatársunkkal ugyan személyesen találkoznak, de „semmit” nem tudnak Kollégáinkról. Kollégánk, akik pénztárosok, műszakvezetők, vagy éppen Létesítményvezetők, stb. így betekintést adtak egy kicsit a privát szférájukból, amely egyfajta kölcsönös bizalmat is jelent az Ügyfél – Szolgáltató relációjában. Facebook oldalunkon indult „képkocka játékunk”, ahol sorrendbe kellett tenni az Uszoda vagy Wellness egy-egy részletéről készült képkockákat, továbbá egy posztba foglalva összeszedtük az elmúlt egy év fotóit, történéseit. Betekintést adtunk a Létesítmény Vendégek által nem ismerhető életébe, pld. karácsony alkalmával munkatársaink által történt linzer sütésről, korábban pedig – leginkább a vírushelyzet első hulláma alatt - a felújítás, karbantartás folyamataiba biztosítottunk betekintést.

Mivel a mihamarabbi újra nyitásban mi is bízunk, ezért már tájékoztattuk Vendégeinket, hogy *„készülünk a BVUSS programokra, s ha a helyzet engedi, lesz nyári táborunk és intenzív oktatás is”*. Ez persze csak úgy lesz lehetséges, ha a Létesítmény is teljesen kész lesz a nyitásra. Jól állunk, mivel a kényszerszünet alatt rengeteg munka került elvégzésre, így többek között a medencék (tanmedence, wellness medencék) fugázása, a medencetérben lévő 3 zuhany fekete üvegmozajkainak a cseréje, a pince szellőztetésnek az elkészülte, egy olyan részleges zárási rendszer kiépítése, hogy ha a wellness részben (HMV, cirkulációs

melegvíz, hidegvíz) hiba van, attól a Létesítmény többi részében még működik a rendszer. A sportcsarnokban az esővíz elvezetését is szolgáló csatornarendszer tisztítása, új szerelvények beépítése történt meg. Sor került az öltöző folyósók festésére, a medencetérben a padok nagy részére vízálló réteg került, az udvari homlokzaton a főbejáratí részben térvilágítás került kiépítésre, a tanmedencék feltöltése megtörtént, a teljes wellness részleg is készen van a Vendégek fogadására, ideértve a merülő és a jakuzzi medencéket is.

A strandon a térburkolat átrakásra és részbeni cseréjére kerül sor, ezzel egyidejűleg megoldódik a csapadékvíz elvezető folyókák (170m) cseréje. Ha a térburkolat elkészül, úgy – ettől számítva - kb. hét nap után áll készen a Strand a nyitásra, ehhez azonban a megfelelő külső hőmérséklet is kell, hiszen éjjeli 10-14 fok alatt a rendszer úgy visszahűl, hogy nem lehet felfűteni.

A marketing tervben ezen munkákat azért soroltuk fel, mert ezek időzítése és kommunikációja fontos. Jó, ha a Vendégek és az Ügyfelek tudják, egy-egy a honlapon vagy a facebook oldalon látják, hogy egy olyan Létesítménybe térnek vissza, amelyet folyamatosan karban tartanak, felméri annak hiányosságait, pótolják azokat, s figyelembe veszik a Vendégek visszajelzéseit is.

Helyzetünk teljességgel hasonló a tavalyi lezárást követő időszakhoz képest. Fel kell készülnünk az újra nyitásra, ez lényegében – az Ügyfélkört illetően - az adatbázisokban szereplő elérhetőségek összegyűjtését, csoportosítását, szelektálását, célirányos megkeresések, tájékoztatók elküldését, felmérések készítését, hirdetőfelületek és kommunikációs csatornák kiválasztását jelenti.

Az Ügyfelektől, Vendégektől érkező felmérések, visszajelzések alapján fel kell állítanunk modelleket, hogy ha meg tudunk nyitni, akár részlegesen, akár teljesen, akkor milyen programokat, milyen telítettséggel tudunk nyújtani.

A megkereséseket, tájékoztatókat, ismertetőket, marketing anyagainkat úgy kell megfogalmaznunk, hogy azok bármikor bevetethetők legyenek, vagy kis ráfordítással naprakészre tudjuk fordítani azokat.

A Sportcsarnokban jelenleg csak a versenysport számára biztosított a termék bérlése. A Sportcsarnok rendezvényei kapcsán a Bérelőkkal, Ügyfelekkel ugyancsak fel kell vennünk a kapcsolatot, hogy mikortól kívánják a sportcsarnokot – újból – igénybe venni, legyen szó sportmérkőzésekről, kisebb nagyobb előadásról, koncertekről.

Idén is – a tavalyi helyzethez hasonlóan - a felismerésen és az időzítésen van a hangsúly, hogy a lehető legpontosabban, jól előre látva tudjuk megbecsülni a nyitás időpontját, hiszen ezen nem csak az múlik, hogy „mi és létesítményünk legyünk felkészültek”, hanem „kereslet” is legyen az általunk nyújtott szolgáltatásokra.

### 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 történik.

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](http://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](http://www.btg.hu) és a [www.bvuss.hu](http://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 2021-es évben is a

- **saját honlapon** ([www.btg.hu](http://www.btg.hu) [www.bvuss.hu](http://www.bvuss.hu) ),
- **a Facebook oldalon (BVUSS)** [www.facebook.com/bvuss](https://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](http://www.minalunk.hu) és a [www.budaorsinaplo.hu](http://www.budaorsinaplo.hu) ) ,
- **Budaörsöt népszerűsítő kiadványban** vagy az **Információs füzetben**

találhatóak meg.

Kapcsolattartás, tájékoztatás továbbra is elsősorban a [www.bvuss.hu](http://www.bvuss.hu), a [www.btg.hu](http://www.btg.hu), továbbá a [www.facebook.com/bvuss](https://www.facebook.com/bvuss) internetes felületeken történik.



## KOCKÁZATELEMZÉS

### 1. Bevezetés

---

A kockázatelemzés a kockázatmenedzselési eljárásban a lehetséges kockázatok azonosítása, csoportosítása és értékelése a figyelemmel kísért jelenséggel, projekttel vagy üzemeltetési folyamattal kapcsolatban. E résztvevékenység során a kockázatok bekövetkezési valószínűségét, okozott hatását, illetve a kockázat bekövetkeztének elkerülésére, illetve hatásának csökkentésére teendő intézkedéseket vizsgálják [Forrás: Wikipédia].

Tavalyi üzleti tervünkben számoltunk be először a koronavírus járvány által jelentett kockázattal. A járvány jelenleg is jelen van az országban, ahogy a világ többi részén is, sajnos súlyosabb következményekkel, mint az első hullámban azt tapasztalhattuk. A járvány – mint kockázat – a legnagyobb mértékben a vendéglátóipart, turizmust, a sportot sújtja, továbbá az erre épülő üzletágakat, szolgáltatásokat.

A Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzleti tervében külön fejezetet szántunk a kockázatelemzésnek, itt általánosságban és a Társaság más üzletágaira fókuszálunk elsősorban.

### 2. Kockázatelemzés a BTG Nonprofit Kft. életében

---

#### 2.1 COVID-19 által okozott kockázatok

A 2020. november 11. napján kihirdetett 484/2020. (XI.10.) sz. Korm. rendelet rendelkezései – ugyan több változtatással – de a mai napig is hatályban vannak. Ennek értelmében, csak a főbb előírásokat kiemelve:

- este 10 óra és reggel 5 óra között - a rendeletben meghatározott kivétellel - mindenki köteles a lakóhelyén, a tartózkodási helyén vagy a szálláshelyén tartózkodni,
- a sportmérkőzéseket zárt kapuk mögött kell megtartani,
- a jégpályák, az uszodák, az edző- és fitnesztermek és a sportlétesítmények csak a sportról szóló törvény szerint versenyszerűen sportolók számára edzésen vagy sportrendezvényen való részvétel céljából látogathatóak.

Tekintettel arra, hogy 2021. április 19. napjától kezdődően a boltok már kinyithattak, a Budaörs, Dózsa György úti ügyfélszolgálati irodánk ismét elérhető a hét három napján.

A fenti előírások jogszabályi szinten születtek, ugyanakkor mivel pld. a cégek, szolgáltatók működésére vonatkozóan nincs egységes eljárás, bizonyos ajánlások és saját tapasztalatok alapján 2020. március 18. napján társaságunk is bevezette „*Pandémiás koronavírus elleni védelem Intézkedési Terv, magatartási szabályok a munkahelyen*” elnevezésű Intézkedési tervét, amelyet 2020. szeptember 23-án módosítottunk a megváltozott szabályok, s **súlyosabb egészségügyi kockázatok** miatt. Ennek keretében szabályozzuk a maszkviselést, kézmosást, kézfertőtlenítést, távolságtartást, etikettet vezettünk be köhögésre, tüsszentésre, szabályok vannak a felületfertőtlenítésre, továbbá a veszélyeztettséget csökkentő intézkedéseket írtunk elő. Előírtuk, hogy ha valaki tapasztalja magán a koronavírus tüneteit, hogyan kell eljárjon. Ezek nyilvánvalóan nem népszerű és nem is könnyen betartható szabályok, előírások, etikettek, ugyanakkor csökkentik a tovább terjedés, megfertőződés kockázatát.

Az egészségügyi kockázaton túlmenően a vírusnak sajnos van egy **gazdasági** kockázata is. Legtöbb cég számára ilyenkor a bevételi források csökkennek, elapadnak. A felelősségteljes magatartás az, ha ilyenkor felülvizsgáljuk azon szerződéses állományunkat, amely a kiadási oldalt erősíti, minden területen törekedünk kell arra, hogy kiadásainkat csökkentsük (bérleti díjak, megbízási vagy vállalkozási díjak), biztosítva így a cég működőképességét.

Sajnos bizonyos területeken munkavállalóink körében a munkaidőt csökkenteni kellett, mivel így kerülhetjük el azt, hogy a munkavállalóval szemben – kényszerűen - felmondással éljünk. A cél, hogy munkavállalóink munkaállományban maradjanak, s a veszélyhelyzet elhárultát követően újra teljes munkaidőben tudjanak dolgozni.

Folyamatosan figyeljük, vizsgáljuk a kormányzati bejelentéseket, jogszabályi környezetet, így a bérkompenzációra vonatkozó, s ezen kormányrendelettel kapcsolatos ill. összefüggő más rendelkezéseket is. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes gazdaságvédelmi intézkedésekről szóló **485/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet** értelmében a Sportlétesítmény működtetése (TEÁOR 9311) tevékenységet fő tevékenységként folytató adóalanynak a Szocho tv. alapján fennálló szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettséget 2021. március és április hónap tekintetében nem kell teljesítenie. A szabály számunkra kedvező lenne, a gond azonban az, hogy a rendelet szerint tényleges főtevékenységnek e rendelet alkalmazásában azt a tevékenységet kell érteni, amelyből az adózónak e rendelet hatálybalépését megelőző hat hónapban a legtöbb bevétele, de legalább bevételeinek 30%-a származott, ennek a feltételnek azonban nem felelünk meg.

### 2.2 További kockázatok a BTG Nonprofit Kft. életében

Tavalyi üzleti tervünkben már kockázatként értékelt gyanúnk beigazolódott, a **KEHOP (5.3.1 17.2017-00005)** pályázat eredménytelen lett. Ebből kívántuk a távhő rendszert részlegesen felújítani, ám idővel nyilvánvalóvá vált, hogy a pályázat jelentős mértékben késedelmet szenvedett. Az eljárás végül ellehetetlenült, hiszen a kivitelezési költségek, anyagárak is megemelkedtek, következésképpen az önkormányzatot terhelő önerőhöz (a korábbi önerő mértéket kiegészítendően) olyan mértékben – mintegy 300 millió forint értékben - kellett volna többletforrást biztosítani, hogy az már aránytalanul nagy megterhelést jelentett volna. Sajnos így önerőből, önkormányzati finanszírozással történt meg a távhő primer vezeték rendszer egy részének a felújítása.

Ugyancsak utaltunk a kockázatok között a 2011. januárja óta nem működő, távhőüzemben található **gázmotorra**, amely kapcsán tavaly lehetőség nyílt a gazdaságos és hosszabb távú újraindítására. 2020. június 6-án szerződést is kötöttünk a Veolia Energia Magyarország Zrt-vel, a szerződés szerint az újbóli üzembe helyezés dátuma 2020. október 15-e lett volna. Bizonyos műszaki és engedélyezési problémák miatt az átadás határidejét módosítottuk ez év, azaz 2021. ápr. 15-ére, ugyanakkor a felújítási munkálatok még mindig nem kezdődtek el. Fontos lenne, hogy megbízhatóan működtetni tudjuk a gázmotort, hiszen így újabb – 1,1 MW-al bővülne a fűtőmű kapacitása.

**A Budaörs, Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand** üzemeltetése körében sajnos a legkockázatosabb tényező továbbra is az, hogy a második, 2021. november 11-ével elrendelt bezárás következtében nincs bevételünk a Létesítményből, ám kiadásaink változatlanok (közüzemi költségek, adók, biztosítási díjak, bérköltségek), a másik kockázati tényező pedig az, hogy nem tudjuk, mikor múlik el a veszélyhelyzet, mikor nyithatjuk meg újra a létesítményt. Mivel itt vendégeink, bérlőink jelentik a bevétel igen nagy hányadát, így nagyon nagy kiesést jelent, ha nem fogadhatjuk őket. Vannak utalások arra nézve, hogy fokozatos nyitás keretében hamarosan sor kerül a vendéglátó helyiségek, fürdők, uszodák bizonyos feltételek melletti megnyitására, de a részletszabályok, azaz, hogy mikor, milyen feltétel bekövetkezte mellett, milyen intézkedések betartása mellett, az még nem ismert.

Az üzemeltetés körében a fenti körülményen túl kockázatosnak az idő előrehaladtával jelentkező problémákat látjuk, így különösen a kültéri medence állapotát. Sok kockázatot sikerült kiiktatnunk, így többek között a pince szellőztetését, amely a gépészet rendeltetésszerű üzemeltetése miatt nagyon fontos volt.

A főbb kockázat köröket az alábbiakban foglalhatjuk össze:

- COVID-19 vírus által okozott következmények
  - 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,
  - kilátástalanság a veszélyhelyzet végét illetően),
- munkaerőhiány,
- jogszabályi változásból eredő kockázatok,
- energiaár emelkedésből eredő kockázatok,
- hatósági ár,
- devizaárfolyamok ingadozása,
- inflációnak a tervezettől eltérő növekedése,
- fizetésektelenség 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.

Kockázat lehet a **távhő rendszer** 25 éves időtartamra egy Koncessziós társaság által **koncesszó formájában történő üzemeltetése**, hiszen társaságunk bevételtől esik el, ugyanakkor a távhőrendszer már elavult, részben felújítást igényel, így ennek kockázata viszont nem társaságunknál marad.

**Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzleti terve**

(külön csatolmány)

**PÉNZÜGYI TERV  
(ÁRBEVÉTEL-KÖLTSÉGEK)**

**MELLÉKLETEK**