

# BTG Nonprofit Kft.



Üzleti Terv



Tisztelt Képviselő-testület,  
Tisztelt Felügyelő Bizottság!

Üzleti tervünk bevezetőjében azokra a jelentősebb körülményekre kívánunk utalni, amelyek társaságunk működésére hatással vannak, legyen szó - jellegét tekintve - gazdasági, jogi, vagy politikai, - kiterjedését nézve - regionális, globális hatásokról.

A világjárvány „lecsengését követően” legfontosabb hírként 2022. február 24-én arról értesülhettünk, hogy Oroszország megtámadta Ukrajnát, s ezt követően jó ideig az orosz-ukrán konfliktusról szóló hírek vezető híreknek minősültek. Eltelt több, mint két év, s a háború állásáról szóló beszámolók, tudósítások, elemzések már nem vezető hírként, s nem a címlapokon jelennek meg.

Ugyancsak nem „mindennaposak” már – szerencsére - azok a hírek, amelyek a Covidal kapcsolatosan tájékoztatnak bennünket, ezek a hírek legfőképpen arról informálnak, ha a vírusnak egy új variánsa jelenik meg, s annak melyek az egészségügyi hatásai, kockázatai.

Sajnos ugyanakkor vezető hír volt, hogy 2023. október 7-én, szombaton a Hamasz megtámadta Izraelt.

Olyan hírekkel szembesülhettünk tehát az elmúlt 4-5 évben, amely hírekre korábban még gondolni sem mertünk, s a legszörnyűbb, hogy tudomásul vesszük (avagy kényszerűségből hozzászokunk), hogy ezek az „események” a háttérben, „mindennapjaink mellett” zajlanak.

Ezeknek a történéseknek a hatásait azonban még mindig jócskán érezzük. Ugyan már nem „napi áras” az építőanyagpiac, a gázár és az energiahordozók piaca is kiszámíthatóbb, nincsenek védőintézkedések és kötelező oltás a járványhelyzet miatt, ugyanakkor jogos az a megállapítás, hogy ez már nem az az időszak, ami a Covid előtt volt.

Ha csak a hazai helyzetet nézzük, a forint vásárlóereje sokkal kisebb, az infláció a drasztikus emelkedést követően nem oly mértékben csökken és csökkent, mint azt vártuk, az üzemanyagok, az élelmiszer ára is magasan maradt, továbbá az embereknek kevesebb a megtakarítása, a fogyasztás erősen mérséklődött.

Mivel a fogyasztók és a családok ugyanazért a pénzért kevesebbet kapnak, legyen szó élelmiszerről, szolgáltatásról, mint 4-5 évvel ezelőtt, jogos az az elvárás, hogy a jövedelmüket az áremelkedés és a drágulás mértékéhez szeretnék igazítani, mivel, ha azt az életszínvonalat (vagy ahhoz hasonlót) meg szeretnék tartani, amelyen addig éltek, úgy jelentős kiigazítás lenne szükséges.

Társaságunk közfeladatot lát el, Budaörs Város Önkormányzata megbízásából. Park-és közterület fenntartási üzletágunk, köztisztasági üzemegységünk, a kommunális és szelektív hulladékgazdálkodást kiegészítő szolgáltatásaink köre, az ingatlan-gazdálkodási üzletág önkormányzati megrendelés alapján, önkormányzati forrásból működik.

A Budaörsi Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand is önkormányzati tulajdonú intézmény, annak üzemeltetésével az Önkormányzat társaságunkat bízta meg. Ez nem egy „klasszikus közfeladat” körében ellátandó megbízás, itt sokkal nagyobb önállóságot élvezünk, pont ebből adódóan a felelősség is nagyobb, hiszen piaci körülmények között üzemelünk. Vannak területek, amelyek az önkormányzati hatáskörben maradtak, pld. a felújítási munkák köre, de a napi szintű üzemeltetés, a karbantartások, javítások elvégzése, a szolgáltatások nyújtása társaságunk kompetenciájába tartozik.

Egyes üzletágaink helyzetéről röviden: 2023. július 1-jétől kezdődően már nem az önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatai közé tartozik a **hulladékszállítás és a hulladékkezelés**, hanem ezt a közfeladatot és az ehhez kapcsolatos koncessziós jogokat 35 évre elnyerő MOL Nyrt. látja el, s a MOL-on keresztül a vele szerződést kötő hulladékgazdálkodási társaságuk, köztük a BKM alá tartozó hulladékgazdálkodási üzletág. Budaörsön 2022. január 1-jétől a BKM-FKF Zrt. (későbbiekben és továbbiakban: BKM Zrt.) lett a regionális Közszolgáltató, majd 2023. július 1-jétől a MOHU (koncesszió útján), amely cég számára alvállalkozóként és mint régió koordinátorként a BKM Zrt. teljesít hulladékgazdálkodási feladatokat. Társaságunk szerepe arra redukálódott, hogy a BKM Zrt. munkatársaival közösen ügyfélszolgálatot működtetünk a közszolgáltató számára.

A **távhőszolgáltatást** 2022. január 1-jétől a Budaörshő Kft. látja el, de a Napsugár sétány 7. sz. alatti ügyfélszolgálat, ahogy a távhőszolgáltatási üzemegység is részben a korábbi BTG-s alkalmazottak munkájának eredményeképpen működik.

**Park-és közterület fenntartási** üzletágunkat a kezdetektől fogva – mint klasszikus BTG-s üzletágot - az Önkormányzat megrendelése alapján látjuk el, a feladatok köre lényegében változatlan, igazodva az adott évek sajátosságaihoz. Továbbra is nagyon büszkék vagyunk arra, hogy a városkép részét képező zöldfelületek kialakítása és gondozása, a játszóterek és parkok rendezettsége munkatársaink keze munkájának eredménye. Tavasszal a hóeltakarítás és síkosságmentesítésből hátramaradt szóróanyagok feltakarításával és a zöldfelületek gondozásával, az öntözőberendezések beüzemelésével megkezdődnek a klasszikus park-és közterületfenntartási munkák, amelyek jó érzéssel töltenek el, hiszen a város ilyenkor újra élettel telik meg, a természet színeivel ötvözve.



**Ingtalangazdálkodás** területén feladataink változatlanok, megszokott rutinnal és szakmaisággal teljesítjük az e körbe tartozó feladatokat, a változás annyi, hogy új ingatlanok kerülnek kezelésünkbe, vagy kerülnek ki kezelésünkéből.

A **Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand** 2023. április 1-jétől folyamatosan nyitva volt, idényszerűen már a strandrész is. 2024-ben is megnyílik a Strand, várhatóan májusban, s ezzel lényegében idén ismét a „szokásos kerékvágásban” működik a Létesítmény, kényszerű leállásra járványveszély és energiaellátási okokra hivatkozással nem kell számítanunk. Szerencsések vagyunk a tekintetben, hogy korábbi Vendégeink, Bérelőink visszatértek hozzánk, legyen szó a Sportcsarnokról vagy az Uszodáról. Szolgáltatásaink népszerűek, oly mértékben, hogy egyes programjaink nagyon sok alkalommal teltházak.

Bár az üzleti terv bevezetését - a világ egyes eseményeit vizsgálva, s kitekintve az országos helyzetre - nem jó hírekkel kezdtük, mi mindig pozitívan állunk a jövő kihívásai elé, s bízunk benne, hogy egy eredményes 2024-es év elé nézünk.

Korábbi évekhez hasonlóan bevezetőnk zárásaképpen 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, 2024. március 31. napján.



BTG Nonprofit Kft.

képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

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



## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	1
Tartalomjegyzék.....	4
Társaságunk adatai.....	5
Társaságunk tevékenységi köreinek vázlatos bemutatása .....	7
Stratégia .....	9
Köztisztasági tevékenység.....	13
Park-és közterület fenntartás.....	18
Ingatlankezelés, Létesítménygazdálkodás.....	23
További szolgáltatásaink.....	25
Marketing terv.....	27
Kockázatelemzés.....	30
Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzleti terve .....	37
Vezetői összefoglaló .....	39
Szervezeti felépítés .....	42
Pénzügyi terv .....	43
Szolgáltatások .....	46
A BVUSS műszaki állapotának bemutatása, az erre vonatkozó tervek áttekintése	51
Marketing terv .....	63
Kockázatelemzés, SWOT analízis .....	68
Pénzügyi Terv ( árbevétel és költségek).....	71

## 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:**

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

Dolgozói létszám: 63 fő

Ebből fizikai állomány: 37 fő

Központi vezetői, adminisztrációs állomány: 26 fő

## ÜZLETI TERV - 2024

---

### A cég területi elhelyezkedése:

Központi iroda: 2040 Budaörs, Dózsa György út 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

2023. július 1-jétől kezdődően már nem az önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatai közé tartozik a hulladékszállítás és a hulladékkezelés, hanem ezt a közfeladatot és az ehhez kapcsolatos koncessziós jogokat 35 évre elnyerő MOL Nyrt. látja el, s a MOL-on keresztül a vele szerződést kötő hulladékgazdálkodási társaságuk, köztük a BKM alá tartozó hulladékgazdálkodási üzletág. Társaságunk szerepe arra redukálódott, hogy a BKM Zrt. munkatársaival közösen ügyfélszolgálatot működtetünk a közszolgáltató számára.

##### 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
- 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
- Fűkaszálas, sövények, fák cseréje, gondozása
- Virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyagozása
- Közterületi parkok gondozása fenntartása, zászolózás
- 2019-2023-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 rágcslóirtás
- 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 játsszóteri 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
- Szúnyoggyérítés



## STRATÉGIA

A **vállalati stratégiát** el kell határolni a marketing stratégiától. A **vállalati stratégia** foglalkozik a vállalat átfogó céljaival, szervezeti struktúrájával és az egyes szervezeti egységek és a központ közötti kapcsolatokkal. A stratégiát három szinten lehet megfogalmazni: vállalati, üzleti és funkcionális szinten.

A **marketingstratégia** döntően a marketingfunkció stratégiai szintre emelését, ezen a szinten való vizsgálatát jelenti. A szakmai elfogultság természetes érzésén túl egyéb érvek is szólnak amellett, hogy a marketinget többnek tekintsük, mint egynek a vállalati funkciók között. [Forrás: Bauer András, Berács József, Kenesei Zsófia, *Marketing alapismeretek*. Hivatkozás: <https://mersz.hu/bauer-beracs-kenesei-marketing-alapismeretek/>]

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.*]

Már bevezetőnkben is utaltunk arra, hogy bár a Covid világjárvány már „elcsendesedett”, továbbá az orosz-ukrán háború sem napi szintű vezető hír a sajtóban, azonban ezeknek a **sajnálatos eseményeknek a hatásai a mai napig** igencsak érezhetőek. A Covid és az orosz-ukrán háború, majd a háborús helyzet miatt meghozott szankciók hatásai közepette kell tervezünk, ideértve a stratégia felállítását is. Sajnos a 2023-as évhez képest a helyzet nem sokkal jobb, még ha bizonyos enyhülést érzünk. 2023-ban is a negatív hatások között az áremelkedést, az inflációt, az energiaárak emelkedését említhetjük, amelynek még 2024-ben is mind a lakosság, mind a piaci szereplők között érezteti hatását. Az árszínvonal továbbra is magas, még a környező országok árszintjéhez mérten is. Kedvezőbb a helyzet az energiaellátást illetően, hiszen amíg 2022. november 1-jével kénytelenek voltunk bezárni a Budaörs, Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand uszoda és wellness részlegét, addig a 2024-es évre elmondható, hogy az üzemeltetést jelentősen gátoló vagy akadályozó körülménnyel nem kell számolnunk, 2024. májusában a strandot is megnyitjuk, a Létesítmény további egységeinek az üzemeltetés pedig folyamatos.

2023-as üzleti tervünkben utaltunk arra, hogy 2023. január 20-án megjelent a 12/2023. (I. 20.) Korm. rendelet, amely az egyes állami, önkormányzati, egyházi intézmények földgázbeszerzési szerződésében törvényileg nyitotta meg az földgáz árának fixálási lehetőségét. Ezt utóbb módosította a 15/2023. (I. 25.) Korm. rendelet.



Rövid múltbéli kitekintést megengedve rögzíthetjük, hogy a rendelet hatálya alá tartozó szereplők (ideértve társaságunkat is), akik a rendeletben meghatározott áron fixálták a gáz árát, a nem-piaci árszintnél is olcsóbban kapták a gázt a rendelet szerint 2023. március 1-től szeptember utolsó napjáig. Ezt a lehetőséget a Kormány kiterjesztette a villamos energiára is, ennek eredményeképpen a változó tarifákért vételező állami, önkormányzati, egyházi és alapítványi fenntartású intézmények részére a villamosenergia-ellátásban is adott a lehetőség áttérni rögzített árakra 2023. április 1-jétől 2023. december 31-éig terjedő időszakra. Képviselő-testületi döntés értelmében a lehetőséggel mind az áram, mind a gáz tekintetében élt társaságunk. Ez egyfajta **kiszámíthatóságot** jelentett számunkra, bár a helyzet korántsem volt könnyű. 2024-ben **már közbeszerzés keretében szerezzük be a földgázt és a villamos energiát**, még kedvezőbb áron, mint a fixált tarifával történő beszerzés keretében, így **e kérdésben javult a helyzet a 2023-as évhez képest**, köszönhetően annak, hogy gáz árban jelentős csökkenés volt tapasztalható, amely a BVUSS üzemeltetésére kifejezetten kedvező hatással bír.

Sajnos az a megállapítás továbbra is igaz, hogy Társaságunk rendkívül magas anyagárakkal és szolgáltatási díjakkal kénytelen szembesülni. Igaz ez az állítás annak ellenére is, hogy az infláció mértéke csökkent, 2023-ban az infláció mértéke 17,6% volt. Társaságunk kiadásai a 2019-es időszakhoz (vagyis a Covid és a háború előtti időszakhoz képest) továbbra is magasak, úgy kell biztosítani a stabil működést, hogy ezeket a magas árszintű kiadásokat fedezni tudjuk, mindemellett teljesen jogosak a munkavállalói igények (ahogy a lakosság igénye is) a béremeléseket illetően, hiszen az áremelkedés a lakosságot is rendkívüli módon érinti. Az áremelkedés hatása a fogyasztásban is érezhető, főleg olyan szolgáltatások igénybevétele körében, mint a vendéglátás, Létesítmény üzemeltetés, kiváltképpen ott, ahol külföldi fogyasztók jelenléte nem nagy.

Üzletágaink közül kicsit rendhagyónak tekinthetjük a **Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand** üzemeltetését, mivel itt a kereslet és kínálat egyensúlyára kiemelt hangsúlyt kell fektetnünk, hiszen a Létesítmény bizonyos tekintetben piaci környezetben működik. Szolgáltatásainkat úgy kell nyújtani, népszerűsíteni, hogy a környező Létesítmények árszintjére, a helyi és környező vásárlóerőre tekintettel kell lennünk. Szerencsésnek mondhatjuk magunkat, hiszen a Létesítmény kényszerű bezárását megelőzően hozzánk járó Vendégek és Bérlek visszatértek, szolgáltatásaink továbbra is nagyon népszerűek, sok ezek közül telt házas, ennek ellenére nagy a verseny, sok Létesítmény épült, s küzdeni kell a Vendégekért.



A hulladékgazdálkodási üzletág tekintetében már ismert, hogy 2023. július 1-jétől kezdődően már nem az önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatai közé tartozik a hulladékszállítást és a hulladékkezelést, hanem ezt a közfeladatot és az ehhez kapcsolatos koncessziós jogokat 35 évre elnyerő MOL Nyrt. látja el, s a MOL-on keresztül a vele szerződést kötő hulladékgazdálkodási társaságuk, köztük a BKM alá tartozó hulladékgazdálkodási üzletág. Budaörsön 2022. január 1-jétől a BKM-FKF Zrt. (továbbiakban: BKM Zrt.) lett a regionális Közszolgáltató, majd 2023. július 1-jétől a MOHU (koncesszió útján), amely cég számára alvállalkozóként a BKM Zrt. teljesít hulladékgazdálkodási feladatokat. Társaságunk szerepe arra redukálódott, hogy a BKM Zrt. munkatársaival közösen ügyfélszolgálatot működtetünk a közszolgáltató számára.

A korábban az ügyfélszolgálaton feladatot teljesítő munkavállalóink már a BKM-FKF Zrt.-vel közös foglalkoztatásban állnak, s az Ügyfélszolgálathoz további külsős munkatársak csatlakoztak. A hulladékgazdálkodási közszolgáltatást a BKM-FKF Zrt. saját eszköz-és gépparkkal teljesíti, feladataink a hulladékszállítás területén a közösen működtetett Ügyfélszolgálat mellett az illegális hulladékok elszállítása jelenti.

**Ingtatlankezelési üzletágunk** keretében továbbra is fő állásban egy munkatársunk áll alkalmazásban, ő látja el az ingatlangazdálkodás körében a vagyongazdálkodásban álló lakossági és közületi ingatlanok kezelését, 2019-től hatályos vagyongazdálkodási szerződésben foglalt anyagi keretek és feltételrendszer szerint. Változatlanul, az elmúlt évek üzleti terveiben írtakhoz hasonlóan elmondható, hogy „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.

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](http://www.btg.hu), [www.bvuss.hu](http://www.bvuss.hu))
- kintlévőségek és a kockázatok csökkentése (új eljárási szabályokkal összhangban),
- Budaörs Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand minél gazdaságosabb működésének kialakítása, a folyamatok monitorozása, tervek készítése, amelyek a Vendégkör bővülését szolgálják, s az optimális működést nem veszélyeztetik.



## KÖZTISZTASÁGI TEVÉKENYSÉG

### 1. Előzmények

---

Mint fentebb már utaltunk arra, 2022. január 1-től a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. látja el a hulladékszállítási feladatokat a városban.

**A közszolgáltató BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (továbbiakban: BKM) által ellátott 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

---

Budaörsön a közszolgáltató kihelyezett budaörsi ügyfélszolgálati társaságunk irodaépületében, a 2040 Budaörs, Dózsa György u. 21. szám alatti került kialakításra 2023. január 1-jétől, közös foglalkoztatás keretében, amely azt jelenti, hogy az összeg bérköltség 10%-a a BTG-t terheli, amelyre jelenleg nincs fedezet.

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 budaörsi szállításvezetőjével és központi adminisztrációjával

Az adatállomány kezelését munkatársaink az ügyfélszolgálaton a BKM által használt Libra adminisztrációs programban valósítják meg.

### *3. Nem közszolgáltatáshoz kapcsolódó feladatok*

---

A nem közszolgáltatáshoz kötött köztisztasági feladatokat társaságunk látja.

#### **Köztisztasági tevékenység**

1. Nyílt vízelvezető árkok tisztítása, hordalékfogók takarítása.
2. Úttisztítás és locsolás munkagéppel
3. Járdák, közterületek tisztítása kézi erővel
4. Vasúti aluljáró takarítása, buszmegállók, szelektív szigetek folyamatos takarítása
5. Kutyaürülék gyűjtő tartályok kezelése
6. Helyi buszmegállók takarítása
7. Lakossági veszélyes és e-hulladék begyűjtése
8. Illegális plakát és graffiti eltávolítása
9. Útszegélyek és díszburkolatok gyommentesítése



10. Városi ingatlanok hulladékmentesítése, közterületi illegális hulladék begyűjtése
11. Tavaszi, városi nagytakarítás
12. Városi kutyafuttató létesítmények takarítása, karbantartása
13. Buszmegállók, köztéri műtárgyak, utcabútorok, egyéb közösségi területek fertőtlenítése
14. Patkó utcai játszótér mosdópavilon működtetése, karbantartása
15. Állami közutak melletti árok, csatorna tisztítása
16. Rácsos átereszek és kapcsolódó árkok karbantartása
17. Kisvízfolyások karbantartása, tisztítása
18. Zárt csapadékvíz csatornahálózat tisztítása

2023. tavasztól bővült tevékenységünk a Patkó utcai játszótér mosdópavilon működtetésével, karbantartásával, napi szintű üzemeltetésével, takarításával.

A szilárd burkolatú önkormányzati utak és utcák seprését és locsolását, a tulajdonosi és megrendelői igényekhez alkalmazkodva a szerződéses kötelezettségeinken belül látjuk el. Nyári időszakban az időjárásnak megfelelően folyamatosan klímajavítás és porlekötés céljából locsoljuk a közutakat.

Közterületek kézi takarítását, a közszolgáltatási szerződésben tételesen felsorolt területeken végezzük, szükség szerint további területek tisztítását is elvégezzük. A területek kiegészülnek az aktuális városi rendezvények helyszíneinek tisztántartásával.

Köztéri szemetesek és kutyapiszok gyűjtők tartalmát járatterv szerint ürítjük. A hulladék és kutyaürülék gyűjtő edények számát a felmerülő igények figyelembevételével fokozatosan növeljük, új gyűjtő kihelyezése a lakossági igények figyelembevételével történik. A kosarak karbantartását, javítását és pótlását törekszünk rövid időn belül elvégezni. A zöldfelületek teljes területét szerződés szerinti rendszerességgel bejárjuk és a hulladékot összegyűjtjük.

Buszmegállók takarítása, szintén járatterv szerint történik. Az igények figyelembevételével gondoskodunk a buszvárók és közvetlen környezetük tisztán tartásáról.



Az elhagyott, illetve ellenőrizetlen körülmények között illegálisan elhelyezett hulladék begyűjtése és kezelése, a Hivatallal közösen megállapított gócpontokról rendszeresen elszállításra kerül.

Árkok, átereszek, csatornák takarítását részben alvállalkozó bevonásával végezzük. Jelentős csapadék mennyiség esetén, a legrövidebb időn belül megkezdjük az nyílt árkok hordalékfogóinak takarítását, dugulások elhárítását, biztosítva a szabad vízfolyást.

#### 4. Innovációs terveink

---

A városi közterületek hulladékmentesítése, tisztán tartása - a növekvő lakosságszám és átmenő forgalom miatt – egyre nagyobb terhet ró társaságunkra. 2023. évben terveztük **gépparkunk frissítését**, amely lehetővé tenné a hatékonyabb munkavégzést, de ez a fejlesztés **2024-es évre tolódott**:

- 2023-ban összesen több mint 2 hónapig szervizelték multiliftes gépjárművünk, műszaki problémák miatt, a műszaki vizsgáztatása sem sikerült elsőre zökkenőmentesen, nagymértékű amortizációja miatt. Egy újbóli hosszabb járatkiesés ellehetetlenítené tevékenységünket.

Várható költsége: 50-60 millió Ft

- Platós tehergépjármű beszerzése, Várható költsége: 10-12 millió Ft

**Honlap megújítás:** Honlapunk elavult, teljes megújítása szükségessé válik, hogy a modern kor igényeit teljeskörűen kiszolgálja. Várható költsége: kb. 2 millió Ft

#### 5. Kampányaink

---

A 2024-es 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 2024-ben is.
- c) A zöld hulladék komposztálására és helyben hasznosítására önkormányzati pályázat keretén belül lakossági komposztáló edények kerülnek kiosztásra.

- d) 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 2024-es év első nagy feladata a park-és közterület fenntartási üzletág számára a funkcióját veszített szóróanyag eltávolítása volt Budaörs közúthálózatáról. A takarítást idén március 11-én, hétfőn kezdtük el. Számításaink szerint, a hétvégi műszakok segítségével - optimális időjárási viszonyok mellett - május közepére városunk teljes területe megszabadulhat a kiszórt zeolittól és homoktól.

A szóróanyag feltakarítása közben már március hónapban beköszöntött az igazi tavasz. Jelen üzleti tervünk zárásakor, 2024. márciusában már nem ritka, hogy 20 fokos hőmérsékleteket is mérünk, nyílnak a tulipánok és a nárciszok, s zöldül a természet.

Idén 2024. március 27-étől egészen 2024. április 8. hétfőig tart a gyermekeknek az óvodai és iskolai tavaszi szünet, az előrejelzések szerint a szünetben jó idő várható, így jó eséllyel látogatják meg a kisgyermekes szülők, gyermekek és a családok parkjainkat, játszótereinket és a közösségi tereket. Mivel mindezekből Budaörs bővelkedik, ezért nagyon fontos, hogy a városhoz méltón a korábbi évek gyakorlatát folytatva nagy hangsúly fordítsunk azok tisztaságára, ápoltságára és változatosságára. Csak, hogy a legfontosabb számokat megemlítsük bevezetőnkben: Idénre 43602 db egynyári növényt, 1200 cserepes muskátlit ültetünk ki, négy egynyári ágyás helyén évelőágyásokat alakítunk ki.

A kiültetett virágok ápolása és locsolása lényegében az 1200 db oszlopon lévő és karos virágtartón található muskátli, öntözését és tápanyagozását öleli fel, de ezen felül 15 db kihelyezett speciális virágoszlopon lévő virágot, 30 db virágdezsában, 60 db virágládában és 8 db fém ládában lévő növényzetet ápolunk, locsolunk, tápanyagozunk.

A következőkben 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 rágcsló-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 2024-es évre vonatkozó üzleti terv

- Zöldfelületek karbantartása, fenntartása

**A Fűves 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 gyep érdekében az időjárás függvényében, szükség szerint felülvetéssel, öntözéssel az időjárás függvényében. A lakótelep fásítási programjának következtében megnövekedett lombtömeg őszi eltakarítása a feladatunk.

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

**Az utcabútorok és virágládák karbantartása** kapcsán az előző évi javításokat folytatva, az összes többi pad, asztal, virágláda állapotfelmérése, állapottól függő felújítása, új virágládák gyártása, régi, rossz állapotú ládák cseréjére kerül sor. Tanösvényeken kihelyezett információs és tájékoztató táblák állapotának ellenőrzése, szükség szerinti cseréje is ezen pont keretében teljesül.

**Egynyári, kétnyári és futó muskátli növények telepítése, pótlása és fenntartása** tevékenység keretei között 43602 db egynyári növény, 1200 cserép muskátli kiültetése, ill. kihelyezése történik. négy egynyári ágyás helyén évelőágyásokat alakítunk ki.

**A fűkaszálás, sövények, fák cseréje, gondozása** keretében a már meglévő cserje-, sövényfelületeket gondozzuk rendszeresen, sövény ifjítást végzünk a lakótelepen és a főútvonal mentén, valamint az egyes szakaszokon új sövényeket telepítünk.

**A virágok, cserjék gyepesített területek locsolása, tápanyagozása** keretében 1200 db. oszlopon és karos virágtartón lévő muskátli, 15 db kihelyezett speciális virágoszlop, 30 db virágdézsza, 60 db virágláda, 8 db fémláda és locsolóhálózattal nem rendelkező ágyások időjárástól függő rendszeres locsolására kerül sor.

**A 2012-2016 között telepített fák gondozása és öntözése elnevezésű pont** körében a 2023-ban újonnan telepített 37 db fa gondozását, tányérozását, öntözését, a 2018 előtt telepített fák tám rúdjaik eltávolítását, a 2018-2023 közötti időszakban ültetett fák szükség szerinti locsolását, tám rudak ellenőrzését látjuk el.



**Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, területek parlagfű-irtása** körében a közszolgáltatási szerződés irányadó, 11. sz. mellékletben szereplő, 2024-es évre aktualizált valamennyi füves területen évi 2-5 alkalommal való fűkaszással az allergén gyomoktól való mentességet és az ápolat felületeket kívánjuk biztosítani.

**Az elszáradt, elöregedett fák gallyazása, ifjítása, közmű vezetékek (elektromos vezetékek) kiszabadítása, idős fák ápolása** során idén az év elején tervezzük az utca, út, járda őrzelvény 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 parkfakkal, továbbá műszeres diagnosztizáló favizsgálatokat végzünk.

**A közterületen lévő növények permetezése, gyomirtás** keretében a gesztenyefák ápolása mellett 2024-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 kerítünk sort.

Az **erdőfenntartás és tanösvények** fenntartási munkái során a 2024-es évre kidolgozott szakirányú erdőterv szerint járunk el (a közszolgáltatási szerződés irányadó melléklete alapján).

**A játszóterek karbantartása és a kerítések folyamatos gondozása, ellenőrzése** körében 26 játszótér 183 db. játszóeszközének (gördeszka-pálya elemeket, tornaeszközöket beleszámítva) ellenőrzése, karbantartása, a játszóeszközök állapotfelmérése történik, ennek körében végezzük el a szükséges javításokat, állagmegóvó felületkezeléseket. Valamennyi ütőcsillapító homokfelület és homokozó fellazítására, gyommentesítésére és homokpótlásra is sor kerül, a kopott gumilapokat kicseréljük.

**A közterületi zöldsávok rendezése során** 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 évközben kivágott fák helyett és igény szerint új helyszíneken. E körben végezzük el az érintett zöldfelületek karbantartási munkáit.

**Az intézményi udvari játszótéri eszközök karbantartása, üzemeltetése** körében 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, ütőcsillapító felületeken.



A **nyílt vízelvezető árkok, rézsű kaszálása** keretében az előző évekhez hasonlóan folyamatos fűkaszálással biztosítjuk a vízelvezető árkok állag fenntartását a megfelelő vízlevezetés érdekében és a rézsűben növény, oda nem való bokrok, bozótok, vadhajtasok eltávolítását végezzük.

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

A **közterületi parkok gondozása, fenntartása és a zászlózás** tevékenységek során 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 kihelyezésére kerül sor.

Az **oktatási intézmények területén idős fák gondozása** kapcsán valamennyi önkormányzati intézmény (óvoda, iskola, bölcsőde) területén lévő fák ápolása történik közterületen lévő fákhhoz 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** idén is a jogszabályi előírások szerint végrehajtandó rovar és rágcsáló irtásával történik.

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).

## INGATLANKEZELÉS, LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁS

### 1. Bevezetés

---

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított és – az akkor hatályban lévő - 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi viszonyok rendezésére, az önkormányzat tulajdonosi jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a lakásgazdálkodásban a szociális és gazdaságossági szempontok együttes megvalósítására törekedve, Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozóan megalkotta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló, többszörösen módosított 23/2012 (VI.22.) sz. önkormányzati rendeletet.

A fenti önkormányzati rendeletünk és az irányadó jogszabályi háttér keretében az Ingatlankezelési üzletág lényegében az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú bérlemények üzemeltetését és kezelési feladatainak ellátását öleli fel.

Budaörs Város Önkormányzata és Társaságunk között vagyonkezelési szerződés kötött, amely a Felek (Önkormányzat és a BTG) jogait és kötelezettségeit szabályozza.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (bérbeadása) történhet költségalapon, 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 az illetékes önkormányzati 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.

A már fent nevesített vagyonkezelési szerződés értelmében társaságunk látja el az ingatlanok bérbeadását (állapotfelmérés, átadás-átvételi jegyzőkönyv elkészítése, szerződéskötés), a bérleti díjak beszedését, az épületek biztosítását, az épületek karbantartási, javítási, felújítási munkáinak elvégzését, bérleményellenőrzéseket, társasházak esetében a tulajdonosi jogok képviselését.



Fizikai munkavégzésen túl adminisztratív és koordinációs kötelezettségeinknek is eleget teszünk a bérlemények rendszeres és rendkívüli ellenőrzésével, bérelőkkal, közművekkel, biztosítókkal való kapcsolattartással, kintlevőség kezeléssel.

### *2. Az ágazatot érintő kockázatok*

---

A legnagyobb kockázatnak 2024-ben is az inflációt, a magas árakat tekintjük, legyen szó az ingatlanguzálkodással járó szolgáltatói szektorról, az anyagköltségekben megnyilvánuló áremelkedésről. Az energiaárakban mérséklődés tapasztalható.

Általánosságban az üzletágot érintő kockázatok között továbbra is a munkaerő-hiányt, az alkalmazással járó adó-és járulék terheket, a szakmunkákat igénylő feladatok körében a nagyobb várakozási időt (bár ez az építőipari beruházások visszaszorulásával kezd visszaszorulni), a kintlevőségek megnövekedését tudjuk megemlíteni.

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

---

### *3. Az ingatlanguzálkodás területén a 2024-es évre vonatkozó főbb célkitűzések*

---

- az elmúlt évekhez hasonlóan az ingatlanok rendszeres ellenőrzése, az általános karbantartási feladatok végrehajtása a havi átalánydíj keretein belül,
  - az Önkormányzat által kivitelezett felújítások támogatása a rendelkezésre álló információk átadásával,
  - 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

---

A tavalyi évhez hasonlóan, ezek a tevékenységi körök és feladatok lényegében változatlanok. Idén is a közszolgáltatási szerződés rendelkezéseit alapul véve teljesítjük az alábbi feladatokat.

- az önkormányzat kezelésében lévő szilárd és nem szilárd burkolatú utak karbantartását, javítását (kátyúzás; út –és járdasüllyedések, útbeszakadások és csatornanyílások hibáinak javítását; réskiöntési technológia alkalmazását; útszegély-javítást; buszperonok felújítását),
- adott esetben 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),
- az előző tevékenységhez kapcsolódóan új feladatként említhetjük: 2022. nyara óta üzemeltetünk egy úszó szökőkutat a kamaraerdei záportározóban, 2023. tavaszától pedig egy szökőkút-csobogót a Patkó utcai játszótéren,
- nyári időszakban a csípősszúnyog-gyérítést és a szúnyoglárvák irtást.

A Polgármesteri Hivatal részéről a kapcsolattartó a Műszaki Ügyosztály, amellyel folyamatosan egyeztetve, hatékony technológiákat alkalmazva és minőségi anyagok felhasználásával, a lehető legrövidebb időn belül (az időjárási körülményektől függően) végezzük el a kívánt munkákat.

Budaörs város köznevelési intézményeiben az Érdi tankerülettel kötött 2015-ös 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 hűtéstechnika, hideg- és melegvíz-ellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés).

A köztemető fenntartása és üzemeltetése körében rögzíteni szükséges, hogy ezen tevékenységünket 2023. március 31-éig végeztük.

### *2. Szolgáltatási terület és a szolgáltatás jellege*

---

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

### *3. Kockázatok*

---

Idén is jelentős kockázatot a megemelkedett energia-és nyersanyag árak, a magasabb vállalkozói-és szolgáltatási díjak jelentik, ezért az érvényben lévő, pld. az érdi tankerülettel kötötett szerződést felül kell vizsgálni.



## MARKETING TERV

### 1. Bevezetés

---

*„A marketinget gyakran mint az eladás művészetét, a vevők meggyőzésének és igényeik kielégítésének fortélyát, köznap értelemben vett „tudományát” határozzák meg. A marketing – felfogásunk szerint – olyan alkalmazott közgazdasági és vállalatgazdasági diszciplína, amelynek mind a gyakorlati, mind az elméleti jelentősége egyre nő. A vállalatoknak olyan környezetben kell hatékonyan működniük, ahol a vevők alkotó módon képesek részt venni a közös értékalkotásban, ezáltal „beleszólásuk”, véleményük súlya növekszik”.*

[Forrás: <https://mersz.hu/bauer-beracs-kenesei-marketing-alapismeretek/>] Vegyük sorra, hol jelenik meg a marketing társaságunk életében, s azon belül is, mely területeken.

### 2. Marketing terv

---

Mivel a Budaörs Városi Uszoda Sportcsarnok és Strand piaci alapon is működik, ezért a marketing a Létesítmény működtetésében nélkülözhetetlen. Mely tevékenységek ezek konkrétan? Korábbi üzleti tervünkben is már utaltunk rá: kapcsolatot tartani az Ügyfelekkel, folyamatosan figyelni az Ügyfelek igényeit, feltérképezni azokat, ehhez igazítani a szolgáltatásainkat, beszámolni az újításokról, változásokról, elemezni a visszajelzéseket, levonni a következtetéseket, új célokat kitűzni, megtalálni a leggyorsabb és leghatékonyabb csatornát az Ügyfelekhez.

Nehéz időszakon vagyunk túl, hiszen a Covid által okozott kényszerű bezárásokat követően 2022. november 1-jén a tarthatatlanul magas energiaárak miatt kellett újra bezárnunk a Létesítmény uszoda és wellness részlegét. Örömteli hír volt, hogy 2023. április 1-jével ismét ki tudtuk nyitni az uszodát, majd ezt követően nyáron már a Strand is a Vendégek rendelkezésére állt. Külön öröm volt számunkra, hogy a gázár és az energiahordozók piacán csökkenés volt tapasztalható, ezért ismét közbeszerzés keretében – a fixált ár alatt – tudjuk beszerezni a földgázt és a villamos energiát. A Létesítmény megnyitása nem eredményezi automatikusan azt, hogy a Létesítmény a bezárás előtti telítettséggel fog működni, hiszen a Látogatókat és a Bérloket értesíteni kell a nyitásról, ismertetni kell velük, hogy idén milyen programok közül választhatnak. Elmondható, hogy Vendégeink és Ügyfeleink (Bérloink) visszatértek, ez köszönhető annak is, hogy a

„bezárás alatt” is folyamatosan tájékoztattunk mindenkit, hogy a Létesítményben éppen milyen munkákat végzünk, s mikor nyitjuk meg újra kapuinkat.

Részletes marketing tervünket, Ügyfelekkel történő kapcsolattartás formáit, módzatait a **BVUSS-ről készült üzleti tervünkben ismertetjük részletesen, jelen marketing terv csak egy általános és összefoglaló képet kíván nyújtani** (természetesen mivel a marketing területe elsősorban a BVUSS, így ezen Létesítményhez kapcsolódóan).

### *3. Kommunikációs csatornáink*

---

Nagy megkönnyebbülés idén is, hogy vírushelyzetről, annak következményeiről, a lezárásokról, a maszkviselésről –úgy néz ki – múlt időben beszélhetünk. Hogy helyzetünk ugyanakkor ne legyen könnyű, a pandémiát felváltotta a „háborús helyzet”, a „drasztikus infláció”, de az energiahordozók piacán javulás tapasztalható. Ezen negatív körülmények közepette kell pozitívnak maradnunk, s a tőlünk telhető legnagyobb lelkesedéssel készülni Létesítményünk megnyitására, s tartani a kapcsolatot a szerződéses Partnerekkel, Látogatókkal, Vendégekkel, Sportolókkal. Tudjuk, hogy a külvilág, Látogatóink csak azt érzékelik egy Létesítmény bezárásakor, hogy azt nem vehetik igénybe, ezért életminőségük rosszabbá válik, de pont a kommunikáció és a marketing szolgálja azt, hogy egyrészt megértsék ezen helyzetet, másrészt informálva legyenek arról, hogy mindeközben is értük dolgozunk, s törekedünk a mihamarabbi nyitásra.

Már a koronavírus időszakában is tudtuk, hogy a veszélyhelyzetben a hiteles és gyors tájékoztatás nagyon fontos. A vírushelyzet végeztével is megtartottuk azt az irányt, hogy a Látogatókat minden lényeges körülményről időben értesítjük, s tesszük ezt a leginkább olvasott felületeken, Facebook oldalunkon és saját weblapunkon.

Marketing anyagaink a 2024-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 hirdetéseken



- **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

---

#### Mi a kockázatelemzés?

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

Az elemzés a lehetséges kockázatcsökkentő intézkedések kidolgozásával zárul, amely a kockázatmenedzselésen belül átvezet a kockázatkezeléshez. Mivel bizonyos kockázatok bekövetkezési valószínűsége már a kockázatkezelés időtartama alatt is folyamatosan változhat – jó esetben csökken, kedvezőtlen változásokkor nő –, ezért rendszeresen előáll az újabb kockázatelemzések szükségessége. Ezek eredménye – tudatos változásmenedzsment alkalmazásával – folyamatosan módosíthatja a kockázatkezelési stratégiát.

[Forrás: Wikipedia, <https://hu.wikipedia.org/wiki/Kock%C3%A1zatelemz%C3%A9s>]

#### Milyen lépésekből áll a kockázatelemzés folyamata?

Erre a kérdésre a választ átláthatóan és érthetően a <https://promanconsulting.hu/kockazatkezeles-kockazatmenedzsment/> oldalon olvashatjuk el a *Proman Consulting Kft.* által elkészített anyagban.

Mielőtt a lépéseket sorra vesszük, előzetesen rögzíthetjük, hogy miért van szükség a kockázatelemzésre, milyen eredményeket érhetünk el?

- A kockázatok és kezelésük várható költségeinek előzetes kiszámítása jelentős mértékben növeli a projekt pénzügyi stabilitását, kiszámíthatóságát, segíti a reális költségvetés megtervezését.

- A kockázatelemzés révén lehetővé válik az akár jelentős költséggel járó káresemények, balesetek elhárítása.
- Ez egyúttal olyan kockázatok kiküszöbölését, illetve lehetséges káros következményeik minimalizálását is jelenti, amelyek hátráltatnák, lassítanák vagy legrosszabb esetben akár teljesen meggátolnák a projekt végrehajtását.
- Az azonosított és kategorizált kockázati tényezők számba vétele és az ellenintézkedések kidolgozása minden érdekelt félnek lehetővé teszi az ezekre történő felkészülést.
- A lehetséges kockázatok feltérképezése lehetővé teszi, hogy a kockázatkezelésre szánt forrásokat a lehető leghatékonyabban használjuk fel.

**A kockázatelemzés folyamata tehát az alábbi:**

- Kockázati tényezők azonosítása

E körben lényegében az összes kockázati kört azonosítani kell.

- Kockázattértékelés, a kockázatok csoportosítása

Az első lépés után, miután azonosítottunk minden kockázati kört, kategorizálni kell őket. Erre két szempont lehetséges:

- 1./ a kockázat valószínűsége,
- 2./ a kockázat következményeinek súlyossága.

Két skálát kell alkotni, s ezekből áll össze a kockázati mátrix. Egy példa egy ötfokozatú hatásskálára:

1. Óriási – katasztrofális méretű hatás a projekt sikerére.
2. Kockázatos – súlyos következmények az üzleti folyamatokra nézve.
3. Jelentős – számottevő hatással jár a projekt eredményessége szempontjából.
4. Kicsi – bekövetkezése enyhén befolyásolja a projektet.
5. Minimális – elhanyagolható következményei vannak a projekt megvalósítására.



Ez pedig egy szintén ötfokozatú valószínűségi skála:

- A – gyakori,
- B – valószínűleg bekövetkezik,
- C – közepes a valószínűsége, hogy megvalósul,
- D – nem valószínű, hogy megtörténik,
- E – szinte biztos, hogy nem kell rá számítani.

A fenti két skála segítségével egy ehhez hasonló kockázati mátrix jön létre:

Valószínűség /hatás	5- Minimális	4- Kicsi	3- Jelentős	2- Kockázatos	1- Óriási
A- gyakori					
B- valószínű					
C- közepes					
D- nem valószínű					
E- szinte biztos hogy nem					

Alacsony kockázat

Közepes kockázat

Magas kockázat

## - Kockázatkezelés, a kockázati menedzsment stratégiájának a megalkotása

Az azonosított kockázati tényezők elhárítására javaslatokat kell tenni. Minél nagyobb egy kockázati tényező kockázati potenciálja, annál inkább szükséges a megfogalmazott javaslatok alapján konkrét intézkedések kidolgozása az adott kockázat elhárítása érdekében. Amennyiben a kockázat elhárítása nem lehetséges, várható hatásainak csökkentésére kell intézkedési tervet megalkotni.

## 2. Kockázatelemzés a BTG Nonprofit Kft. életében

---

### 2.1 Koronavírus

2019-es évtől lényegében a legnagyobb kockázatot a koronavírus globális elterjedése és annak Magyarországon történő megjelenése jelentette. Most úgy látjuk, hogy a koronavírus terjedése visszaszorulóban van, ezért kiemelt kockázatként, rövid távon azzal nem kívánunk foglalkozni.

### 2.2. Energiaárak

Tavalyi évben nagy jelentősége volt annak, hogy 2023. január 20-án megjelent a 12/2023. (I. 20.) Korm. rendelet, amely az egyes állami, önkormányzati, egyházi intézmények földgázbeszerzési szerződésében törvényileg nyitotta meg az **földgáz árának fixálási lehetőségét**. Ezt utóbb módosította a 15/2023. (I. 25.) Korm. rendelet. A rendelet hatálya alá tartozó szereplők (ideértve társaságunkat is), akik a rendeletben meghatározott áron fixálhatták a gáz árát, az a nem-piaci árszintnél is olcsóbban kaptuk a gázt a rendelet szerint 2023. március 1-től szeptember utolsó napjáig. A gáz árát illetően 2023. szeptember 30-áig elviekben stabilitásra számíthattunk.

A gázár fixálásához hasonlóan ezt a lehetőséget a Kormány kiterjesztette a villamos energiára is, ennek eredményeképpen a változó tarifákért vételező állami, önkormányzati, egyházi és alapítványi fenntartású intézmények részére a villamosenergia-ellátásban is adott volt a lehetőség áttérni rögzített árakra 2023. április 1-jétől 2023. december 31-éig terjedő időszakra. A villamos energiához kapcsolódó fixálási lehetőségről szóló 41/2023. (II. 20.) Korm. rendelet 2023. február 20. napon jelent meg, mely szerint a nyilatkozattételi lehetőség határideje 2023. február 28-a volt, Képviselő-testületi döntés értelmében a lehetőséggel mind az áram, mind a gáz tekintetében élt társaságunk.

A fixált ár időszakának lejártát követően **ismét közbeszerzési eljárás keretében** szerezzük be az energiahordozókat, úgy látjuk, hogy az energiahordozók árai mérséklődtek.



### 2.3. Infláció

2022. január 12-én reggel a KSH közzétette a tavaly decemberi inflációs adatot: 2023 utolsó hónapjában átlagosan 5,5%-kal voltak magasabbak a fogyasztói árak, mint 1 évvel azelőtt. A friss információ ismeretében már kiszámítható, hogy mennyi volt tavaly a 12 havi átlagos infláció.

Az éves infláció alakulása Magyarországon 2023-ban:

- január: 25,7%
- február: 25,4%
- március: 25,2%
- április: 24,0%
- május: 21,5%
- június: 20,1%
- július: 17,6%
- augusztus: 16,4%
- szeptember: 12,2%
- október: 9,9%
- november: 7,9%
- december: 5,5%

A 2023-as éves átlagos infláció, azaz a 12 hónap adatainak egy tizedesjegyre kerekített számtani átlaga 17,6 százalék – ez lesz tehát az inflációkövető állampapírok kamatbázisa a 2024-ben kezdődő kamatperiódusukban. [Forrás: bankmonitor.hu; <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/megvan-a-2023-as-inflacio-ennyi-lesz-az-uj-kamatuk-az-allampapirjaidnak/>]

A KSH adatai alapján az infláció tovább lassult januárban. Az éves áremelkedés mértéke 3,8 százalékra csökkent az év első hónapjában. [Forrás: <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/fekezett-az-inflacio-38-volt-az-aremelkedes-januarban/>]

Összességében megfigyelhető, hogy folyamatosan csökken, azonban az árak még mindig magasak.

### 2.4. Reálbér alakulása

2023. november 28-án olvashattuk a világgazdasag.hu internetes portálon, hogy szeptemberben a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete 557 900, a kedvezmények figyelembevételével számolt nettó átlagkereset 384 900 forint volt a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) csütörtöki gyorsjelentése szerint. A bruttó és a nettó átlagkereset egyaránt 14,1 százalékkal, míg a reálkereset – 2022 augusztusa óta először – 1,7 százalékkal nőtt az egy évvel korábbihoz képest. Tehát az infláció immár nem haladja meg bérdinamikát, vagyis több mint egy év után először újra emelkedő pályán a magyar fizetések vásárlóereje. [Forrás: <https://www.vg.hu/vilaggazdasag-magyar-gazdasag/2023/11/itt-a-vart-fordulat-nottek-a-realberek-magyarorszagon>]. Bízunk benne, hogy a reálbér növekedéssel a fogyasztás is megnő, mivel az egyértelműen érezhető volt, hogy magas árszínvonalnak és a lakossági megtakarítások „elapadásával” csökkent a fogyasztás volumene is.

Kockázati hatások csökkentése érdekében tehető intézkedések:

- gyors reagálás az energiahordozók árainak változására (árfixálás megszűnését követően közbeszerzési eljárás keretében szerezzük be a gázt és az elektromos áramot, önkormányzati intézményekkel közösen),
- az egyes folyamatos teljesítésű szerződések körének felülvizsgálata, figyelemmel kísérése
- humán erőforrás racionális felhasználása
- bérkorrekció;
- megújuló energiaforrások alkalmazása;
- kedvező szolgáltatási csomagok kínálása Vendégeink részére (BVUSS)

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

Társaságunkat érintő további kockázat köröket az alábbiakban foglalhatjuk össze:

- munkaerőhiány,
- jogszabályi változásból eredő kockázatok,
- devizaárfolyamok ingadozása,



- fizetéseképtelenség arányának változása,
- kintlévőségek behajthatóságának kérdése -> (végrehajthatóság eredménytelenségének lehetősége),
- időjárás ( pld. BVUSS működése során, kiváltképp a strandszezonban),
- idő előrehaladtából származtatható kockázatok ( állagromlás),
- infláció,
- energia árak;

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.

**BUDAÖRS VÁROSI USZODA**  
SPORTCSARNOK ÉS STRAND



# ÜZLETI TERV 2024





## Tartalomjegyzék

▪ Vezetői összefoglaló	39
▪ Szervezeti felépítés	42
▪ Pénzügyi terv	44
▪ Szolgáltatások	46
▪ A BVUSS műszaki állapotának bemutatása, az erre vonatkozó tervek	51
▪ Marketing terv	63
▪ Kockázateértékelés, SWOT analízis	68

## *Vezetői összefoglaló*

---

Az idén lesz 14 éve, hogy a Budaörsi Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand 2010. május 18-án megnyitotta kapuit a vendégek előtt.

Sportkomplexumunk a 4099/5 helyrajzi számon szerepel, 3,2385 hektár területen fekszik. Az épület két részből áll, egy ezeket összekötő aulával. Főbb részegységek az uszoda és wellness, valamint a sportcsarnok. Szorosan az épülethez tartozik a homokos multifunkciós pályánk és strandunk, mely füves területével és medencéjével várja nyaranta a szórakozni és pihenni vágyókat. Létesítményünk tagoltságának köszönhetően, széles körben tudjuk kiaknázni az egyes területek adta lehetőségeket.

Az utóbbi években, bőven voltak megpróbáltatásaink, de köszönhetően a Budaörs Város Önkormányzat, mint tulajdonos, és cégünk vezetősége által hozott optimális üzemeltetési stratégiájának, átvészeltük a nehézségeket. Túl azon, hogy a 2019-től világunkat sújtotta a Covid járvány, azt követően kialakult háborús helyzet okozta közüzemi költségek emelkedése miatt, létesítményünk többedjére is bezárni kényszerült. Ma már csak emlék, hogy utolsóként uszodánk 2022. november 1-től 2023. április 31.-ig volt zárva.

Budaörs Város Önkormányzatának köszönhetően a sportcsarnok nyitva maradhatott és a nálunk edző szakosztályok (kézilabda, judo, asztalitenisz, karate, futsal), zavartalanul tudták megtartani edzéseiket/mérkőzéseiket.

Az életnek mennie kell tovább... de hogyan is élhet át egy ilyen helyzetet egy szervezet? Mindenekelőtt szem előtt tartva szolgáltatásaink magas színvonalának biztosítását vendégeink számára. S hogy mi szükséges ehhez? Megfelelő szakképesítéssel rendelkező munkaerő. Fél árbócon működve, jelentős bevételtől elesve költségcsökkentést párosítva üzemeltetésünkhöz. Munkaerő állományunk munkaszerződéssel rendelkező dolgozóit sikerült továbbra is foglalkoztatni. Sajnos a megbízási szerződéses kollégáinknak a



jogviszonyát kénytelenek voltunk felbontani a 2023. április 1-i újranyitásig. Az elküldött munkavállalók többsége az úszásoktatói és a szaunamesteri csapatból kerültek ki.

Működésünk alatt az állományunk igény szerinti szinten tartása vagy bővítése elengedhetetlen, ha ez nem történik meg, akkor az elmúlt években kialakított magas szintű szolgáltatások minőségét nem fogjuk tudni tartani.

A közüzemi díjak kigazdálkodása mellett az egyik legnehezebb feladatunk az állományunk megtartása.

Az energia árak emelkedése, az alapanyag és szolgáltatási árak mondhatni extrém mértékű emelkedése, a pandémia okozta változások, valamint a munkaerőpiacon tapasztalható gyorsan változó 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 időszakban 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 2024-es évben, mindezen tapasztalatokra támaszkodva tervezzük a létesítmény működésében megtalálható hiányosságok korrigálását, új szolgáltatások kialakítását, meglévő szolgáltatásaink javítását, a rendelkezésünkre álló erőforrások optimális kihasználását.

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.

Illetve a szolgáltatási palettánk bővítése, új szolgáltatások bevezetése, amely olyan fizetőképes potenciális vendégeket is bevonz a létesítményünkbe, akik eddig még nem voltak a vendégeink.

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.

A BTG Nonprofit Kft. az üzemeltetést a 424/2009. (XII. 16.) ÖKT számú határozata alapján végzi.

**Üzemeltetés kezdete:** 2010. május 18.

**Üzemeltetés ideje:** 2024. december 31-ig tartó határozott időre szól.



## Szervezeti felépítés

A létesítmény **állandó személyi állományának** létszáma 2024. januárjában 20 fő.

Munkakörönkénti összetétele a következő:

Munkakör	létszám / fő
Létesítményvezető	1 fő
Létesítmény vezető helyettes	1 fő
Létesítmény asszisztens	1 fő
Műszakvezetők	1 fő
Műszakvezető, pénzügyi a.	1 fő
Jegypénztáros	3 fő
Uszodamester	4 fő
Gépészeti és karbantartó csoportvezető	1 fő
Gépész	4 fő
Karbantartó	3 fő
<b>munkaszerződéses személyi állomány összesen:</b>	<b>20 fő</b>

A létesítmény **megbízási szerződéses személyi állományának** létszáma 2024. januárjában 17 fő.

Munkakörönkénti összetétele a következő:

Munkakör	létszám / fő
Műszaki tanácsadó koordinátor	1 fő
Pénztáros	1 fő
Úszásoktató	11 fő
Szaunamester	3 fő
Uszodamester	1 fő
<b>megbízási szerződéses személyi állomány összesen:</b>	<b>17 fő</b>

Munkavállalóink köre jól képzett, sok éves szakmai tapasztalattal rendelkező szakemberekből áll össze.

A létesítmény teljeskörű üzemeltetése során az állandó személyi állomány létszámának növelése szükséges 20 főről 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 kollegáink szakmai fejlődésére továbbképzések útján lehetőséget biztosítunk.



A közeljövőben több területen tervezünk oktatást megvalósítani. Tekintettel arra, hogy egészségmegőrző szolgáltatásainkat széles sávú korosztály veszi igénybe, fontosnak tartjuk, hogy kollégáink a munkakörük betöltéséhez szükséges szakképzettségén kívül, elsősegélynyújtó képzésben is részt vegyenek, ezzel is hozzájárulva vendégeink teljes biztonságához. A műszaki alkalmazottaknál az elektromos kosárlabda palánk és az elválasztó függönyök kezeléséhez szükséges tanfolyam elvégzése szükséges, amely a biztonságos üzemeltetéshez elengedhetetlen.

## *Pénzügyi terv*

---

A 2024-es év pénzügyi tervezetének összeállítását, továbbra is nagyban befolyásolja a környezetünkben jelenleg is tartó háborús helyzet és az emiatt megemelkedett közüzemi díjak.

Jelentős megtakarításokat remélünk a 2023 őszén üzembehelyezett napkollektoros rendszer üzemeltetése kapcsán, reményeink szerint a melegvíz előállítás költségeinek jelentős csökkentését fogja eredményezni. Nagy segítség lenne az üzemeltetési költségek csökkentésénél a napelemes rendszer megvalósulása.

A közüzemi költségek emelkedése miatt továbbra is nehezen tervezhető év elé nézünk, ezért a tavalyi évhez hasonlóan 2024.06.30-val elkészítjük a tényszámokkal az elszámolásunkat.

Szolgáltatásaink és létesítményük bérelhető területeinek és felületeinek tartós értékesítését fokozottan szem előtt tartjuk. Mivel a sportkomplexum 14 évvel ezelőtt került átadásra, így annak karbantartására, felújítására egyre nagyobb összeget kell fordítanunk, számolnunk kell olyan nem tervezett költségekkel, melyek az épület korából adódó kiadásokhoz kapcsolódnak. Erre példaként megemlíjtük a 2023 novemberben



bekövetkezett szennyvíz mérőóra meghibásodásunkat, melynek elhárítása még most is folyik és költsége akár, közel 10 millió forint is lehet.

A létesítmény energia fogyasztásának alakulását befolyásolja az időjárás, a költségeit pedig energia árak alakulása.

Az idei évben május közepére tervezett strandnyitáshoz kapcsolódóan, április közepén - az időjárás függvényében - elkezdődik a kültéri medencék és kiszolgáló helyiségek felkészítése a szezonra és megépítjük a gyermek medence árnyékolását biztosító napvitorlákat, amely mind látványban mind funkcionalitást tekintve jelentős előrelépést fog eredményezni.

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 továbbra is az egyik legnagyobb kockázati tényező, de a 2010. májusa óta folyamatos üzemeltetést biztosító eszközeink amortizációja is egyre számottevőbb napjainkban.

2020 – 2023 időszakban történt bezárások alkalmával a bevétel csökkenését a kiadások csökkentésével próbáltuk kompenzálni. Azonban ezeket a megnövekedett költségeket nem lehet a szolgáltatási díjakban érvényesíteni.

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 2022 14,5 % volt, míg 2023-ban 17,6%.



## *Jegyek, bérletek*

---

A 2020-as évben kidolgozásra és bevezetésre került egy teljesen új jegy- és bérletár konstrukció, mely azóta is változatlan népszerűségnek örvend.

A 2022-ben bekövetkezett háborús helyzet jelentős kihatással volt gazdaságunkra, melynek köszönhetően a megnövekedett közüzemi díjak okozta többletköltségünket és a 17,6%-os inflációt is figyelembe véve tervezzük jegyáraink változtatását.

## *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



**EGÉSZ ÉVBEN CSAK A BVUSS!**

Március 1. Péntek	Március 2-3. Szombat-Vasárnap	Március 8. Péntek
Március 9. Éjszakai	Március 15. Péntek	Március 16-17. Szombat-Vasárnap
Március 22. Péntek	Március 23. Éjszakai	Március 30. Szombat
Április 6. Éjszakai	Április 12. Péntek	Április 13-14. Szombat-Vasárnap
Április 20. Éjszakai	Április 26. Péntek	Április 27-28. Szombat-Vasárnap

**2024. MÁRCIUS-ÁPRILIS  
TAVASZI SZAUNASZEZON  
A BVUSS-BEN**

www.bvuss.hu  
facebook.com/bvuss

BUDAÖRS VÁROSI USZODA  
SPORTCSARNOK ÉS STRAND

A változás jogát fenntartjuk.

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

A népszerű szauna felöntéseink magas színvonalának köszönhetően vonzotta magával a nagy számban visszatérő vendégeket.

Az őszi és a téli időszak legnépszerűbb szolgáltatása a szaunaházban tartandó szauna programok. 2024-ben is folyamatosan fejlesztjük ezt a szolgáltatásunkat, így a szaunamestereink

részére is külön képzését biztosítunk.

**NYÁRI sporttábor A BVUSS-BEN!**

**Részvételi díj: 58.000 Ft / turnus**  
**Tesókedvezmény: 55.000 Ft / fő**  
 (már 2 gyermek jelentkezése esetén is)

**PROGRAMJAINK:**  
 Mindennapos úszóoktatás és úszóedzés. Dívarkodás. Strandolás. Kreatív foglalkozás. Sportfoglalkozás. Játékprogramok.

A gyerekekre szakképzett úszóoktatóink vigyáznak, akik több éves táborvezetési tapasztalattal rendelkeznek.

Napi háromszori étkezés (tízórai, ebéd, uzsonna)

Betegség esetén az étel elvethető.

**JELENTKEZÉS 5 ÉVES KORÓLT!**  
 Jelentkezés BVUSS 2040 Budaörs, Mórafi utca 6.

**NYITÓPÁLYA**  
 8.00-16.00-ig  
 Igazgató:  
 7.30-16.30-ig

**TURNUSOK:**

1. turnus: jún. 24. - jún. 28.	6. turnus: júl. 29. - aug. 02.
2. turnus: júl. 01. - júl. 05.	7. turnus: aug. 05. - aug. 09.
3. turnus: júl. 08. - júl. 12.	8. turnus: aug. 12. - aug. 16.
4. turnus: júl. 15. - júl. 19.	9. turnus: aug. 19. - aug. 23.
5. turnus: júl. 22. - júl. 26.	10. turnus: aug. 26. - aug. 30.

A nyári iskolaszünetben megszervezzük a 12. nyári táborunkat, ahol a gyerekek az úszás és sportprogramok mellett jól képzett bűvárokkal bepillantást nyerhetnek a bűvármerülés szépségeibe, valamint megismerkedhetnek a SUP és kajakok használatával is. 2024-ben szeretnénk a szakosztályokat is bevonni a nyári táborunkba, illetve kreatív foglalkozásokkal is színvonalasabbá kívánjuk tenni a táborunkat és BVUSS rajongóvá kívánjuk tenni a táborba résztvevő gyermekeket a szüleikkel egyetemben. Terveink szerint,

hetente 1-1 edzést tartanak a judo és a kézilabda szakosztály szakképzett edzői.



Reményeink szerint a nyári sporttáborunk az elmúlt évekhez képest még sikeresebb lesz.



A saját szervezésű baba- mama úszás forgalma a 2023-as évben kicsit visszaesett, betudhatóan a 2023-as bezárásnak. A szolgáltatás népszerűsítésére 2024-ben nagy hangsúlyt fogunk fektetni. Hetente három alkalommal volt lehetőségük a babáknak és szüleiknek megismerkedni a babaúszás szépségével.

Új szolgáltatásként bevezetjük a MANÓ tornát, amely speciális mozgást, fejlesztést jelent a Babák számára és olyan új ügyfeleket a BVUSS számára, akik viszik jó hírünket!



# BABAÚSZÁS A BVUSS-BEN

LEGYEN A BABAÚSZÁS A LEGKEDVESEBB  
KÖZÖS PROGRAM A BABÁDDAL!

BUDAÖRS VÁROSI USZODA  
SPORTCSARNOK ÉS STRAND



[www.bvuss.hu](http://www.bvuss.hu)

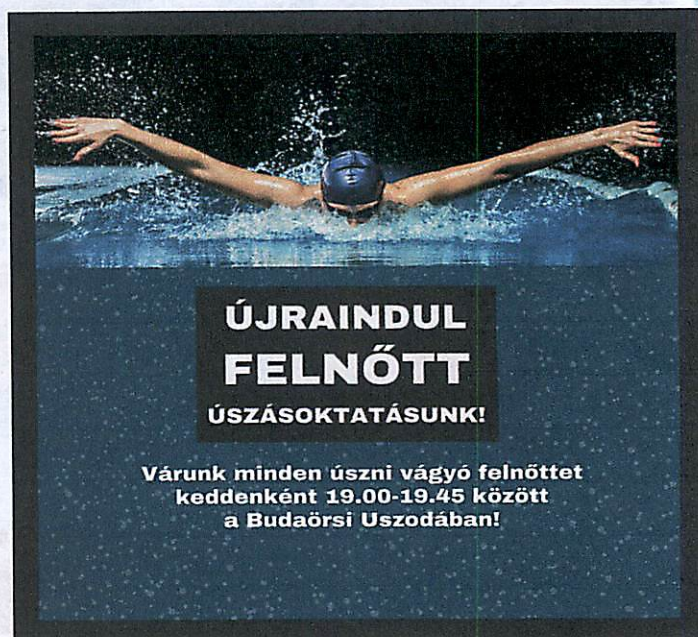
AZ ALÁBBIK SZERINT MÓDOSULNAK A FOGLALKOZÁSOK ÁRAI:  
1 ALKALOM DÍJA: 5.750 FT  
4 ALKALMAS BÉRLET: 20.650 FT





2024-ben kiemelt célunk, hogy a saját szervezésű úszásoktatásunk még kiemelkedőbb legyen minőségben, és a hozzánk járó gyermekek számában is. A környező települések uszodaiban is, egyre nagyobb hangsúlyt fektetnek az úszásoktatás fejlesztésére, sok a versenytárs, de MI jobbak vagyunk, leszünk 😊

2024-ben szeretnénk bővíteni az úszásoktatással kapcsolatos szolgáltatásainkat: szeretnénk újra bevezetni a felnőtt oktatást.



Kollégáinkkal folyamatosan azon dolgozunk, hogy lehetőséget biztosítsunk valamennyi úszást-szaunázást kedvelő ember számára.

Célunk még a nagy létszámú munkaerőt foglalkoztató budaörsi cégek és környékbeli multinacionális vállalatok megkeresése, sportcsarnokunk és uszodánk adta lehetőségek szabad kapacitásának lekötése kapcsán.



## *A BVUSS műszaki állapotának bemutatása, az erre vonatkozó tervek áttekintése*

A 2020-ban elszabadult járványügyi helyzetre, majd a 2022-es évben kirobbant háborús állapot következtében jelentősen változó energiaárak okozta megnövekedett rezsiköltségre való tekintettel, a Budaörsi Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand épülete több alkalommal, részben,- vagy egészében bezárta a kapuit a vendégek és a sportolók előtt.

Utolsó alkalommal, a létesítmény tulajdonosának döntése értelmében az uszodánk 2022. november 1-es bezárása követett, mely 2023. március 31-ig tartott.

Mivel vendégek hiányában nem keletkezett bevételünk, 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 kerültek elvégzésre, amelynek munkadíja alacsony és szakirányú képesítéssel nem rendelkező kollégáink is el tudják végezni.



**A 2023 évben elvégzett, illetve megkezdett munkák az alábbiak voltak:**

- A tetőszigetelés komplett felújítása. (leesés elleni védelmi rendszer kialakítással Skytech)
- Létesítmény világítási rendszerében a lámpatestek cseréje energiatakarékos lámpatestekre kiemelten az aulában, a sportcsarnok küzdőterénél, a színpadnál és a nagy parkolóban.
- BTG részéről saját kivitelezésbe tervezett munkák:
  - Zuhanyzókban a nyomógombos csaptelepek folyamatos cseréje.
  - Zuhanyzókban és az öltözőkben a nyílászárók felújítása.
  - Létesítménybe beépített világító testekben a hagyományos fényforrások cseréjének folytatása energiatakarékos (LED) fényforrásra.
  - A strandon egy napvitorla rendszer kiépítése a gyermek medence árnyékolására.
  - A budaörsi kézilabda klub pályázatot nyújtott be a sportcsarnoki küzdőtér komplett burkolat felújítási munkáira.

## Önkormányzat felé 2023. szeptember 28-án továbbított BVUSS szükséges munkák

### Szükséges munkák a 2023.08.22.-én felvett állapot szerint

#### Rövidtávú fejlesztések (I. ütem)

1. Uszodatér automata tolóajtóinak cseréje középen felnyíló, pánikzáras ajtókra
2. Gáznyomáscsökkentők cseréje
3. Épületfelügyeleti rendszer teljes felújítása
4. Biztonsági kamerarendszer teljes felújítása
5. Folyadékhűtő légaknába beépített 2 db régi szárazhűtőjének cseréje
6. Uszodai beléptető kapuk cseréje
7. Szivattyúzott drénaknákbán a kezelő berendezések és műszerek földfelszín fölé emelése

### Szükséges munkák a 2023.08.22.-én felvett állapot szerint

#### Középtávú fejlesztések (II. ütem)

1. Pinceszinten csőtörés esetére riasztó hálózat kiépítése
2. Belső úszó- és tanmedence fólia takarása
3. Alumínium ajtók átpántolása
4. Merülő medence vízének hűtéséhez folyadékhűtő beépítése
5. Folyadékhűtő régi szárazhűtőjének cseréje
6. Tetőbevilágítók (tetőkupolák) cseréje
7. VITOMAT szekrények cseréje
8. Uszoda és wellness-részleg hideg padlóburkolatának cseréje
9. Uszodai zuhanyblokkok teljes gépészeti és burkolat felújítása, nyílászárók cseréje



10. Térvilágítás energiaellátását biztosító földkábel további javítása
11. Elektromos hálózatba új mérőpontok beépítése
12. Homlokzati faburkolat szükséges helyeken történő javítása, teljes felületen felületkezelés
13. 0.4 kV-s (uszodai) helyiségbe tartalék splitklíma beépítése
14. Pinceszinti gépészeti térből második menekülési lehetőség biztosítása
15. Wellness-részleg kamerával történő ellenőrzése
16. Sportcsarnok küzdőterét lezáró parapettfalba beépített tolóajtó cseréje a mentőbejáratnál
17. Fan-coil berendezések felmérése, a hibás berendezések cseréje
18. Új elektromos csatlakozási pont kiépítése a sportcsarnoki színpad mellett
19. Létesítmény utcai oldalánál beépített utcai padok cseréje
20. Sérült, elhasználódott ajtólapok komplett cseréje
21. Nagyforgalmú terek sérült ajtólapjainak szükség szerinti cseréje
22. Sportcsarnok küzdőterén beépített kosárlabda palánkok és elválasztó függönyök mozgatásának átalakítása
23. Parkolóban a kazetták földcseréje, fák és cserjék ültetése
24. Uszodatéri öltözők nagyforgalmú ajtóinak komplett cseréje az ajtótokok megerősített beépítésével
25. Uszodai vízgépészeti rendszer vegyszeradagoló rendszeréhez alkatrészek beszerzése (vegyszeradagoló szivattyúk, lábszelepek, stb.)
26. Gyerekmedence vízgépészeti szabályzó rendszerében a térfogatárammérő meghibásodott, cseréje szükséges

A sportcsarnoki öltözők és uszodai zuhanyzók nyomógombos csapjainak és zuhanyfejeinek cseréje

27. Rendezvényeszékek beszerzése
28. Sportcsarnoki színpad fa padlóburkolatának felújítása, vagy PVC sportpadlóra cserélése
29. VIP-helyiség teljes körű felújítása
30. Légkezelők, a hozzájuk tartozó légcsatorna rendszer belső takarítása
31. Előcsarnokban a férfi mosdó piszoárjainál automata vízöblítés kiépítése
32. Létesítmény főbejáratánál automata tolóajtók beépítése
33. Használati melegvíz (HMV) rendszer hőfokának emelése 65-70 °C-ra.
34. A létesítmény teljes meleg- és hidegvíz hálózatának felülvizsgálata szükséges Tervező bevonásával, mert kevés szakaszolási lehetőség és megkerülő vezeték került beépítésre a kivitelezés során
35. Strandon a vonalmenti lábmosó megszüntetése és helyette 4 db pontszerű lábmosó kialakítása

### **Szükséges munkák a 2023.08.22.-én felvett állapot szerint**

#### **Középtávú fejlesztések (III. ütem)**

1. Uszodai öltöző kapacitás bővítése
2. Sportcsarnokban az utcai cipős folyosón a kazettás alumínium álmennyezet (rácsos) cseréje vandálbiztos álmennyezeti elemekre
3. Uszodai hangosítás javítása, hangosítás kiépítése a strand területén
4. A medencetér természetes átszellőztetésének biztosítása
5. Wellness-részleg akadálymentesítése
6. Strandon a meglévő zárható öltöző szekrények cseréje időjárásálló szekrényekre, valamint a szekrények számának növelése



7. Épületfelirat megvilágítása
8. Nagy parkolóban a köztéri világítás átépítése kétkörös rendszerre
9. Légudvarban létra beépítése
10. Homlokzati alumínium nyílászárók (ajtók, ablakok) beállítása
11. Öltözők és folyosók falfelületének burkolása

## **Szükséges munkák a 2023.08.22.-én felvett állapot szerint**

### **Hosszútávú fejlesztések (IV. ütem)**

1. Strand úszómedence sátorral történő lefedése a strandidőszakon kívüli időben
2. Wellness-részlegben a pihenő terület növelése
3. Vízforgató szivattyúk cseréje
4. Vízgépészeti szivattyúk energiaellátása megújuló energiával
5. A sportcsarnok öltöző-, iroda- és edzésterének növelése
6. A Létesítmény nyílászáróinál a hőhidas csomópontok javítása
7. Folyamatosan üzemelő világítótestek megújuló energiával történő ellátása

### ***Energia hatékonysági és megújuló energia vizsgálatok***

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

Ezen rendszer szemlélet szerinti működés kerül ellenőrzésre minden év decemberében az energetikai auditálás alkalmával, mely vizsgált során a szakmai vezető, számba veszi létesítményünk üzemeltetést. A 2020-as első vizsgálatra készített, elismerésben részesülő háttér dokumentációinkat azóta is következetesen vezetjük.

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.

Az ISO 50001 előírása szerint 2021 évre a 100 kW feletti fogyasztók almérővel történő mérése kötelező, de 2022-től az 50 kW felett fogyasztók külön mérése is előírás lett, így azok felülvizsgálatát is elkezdjük.



A világban kialakult helyzetre való tekintettel az almérősítés határideje 2023. január 1-e volt.

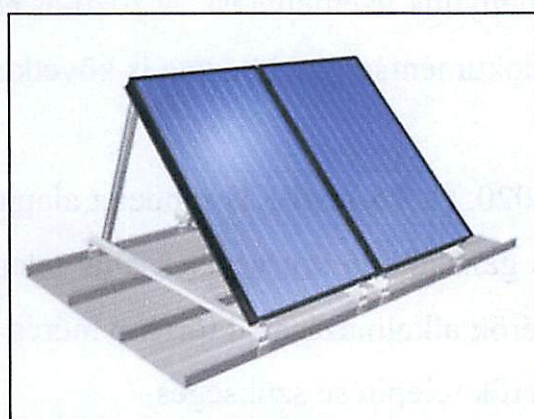
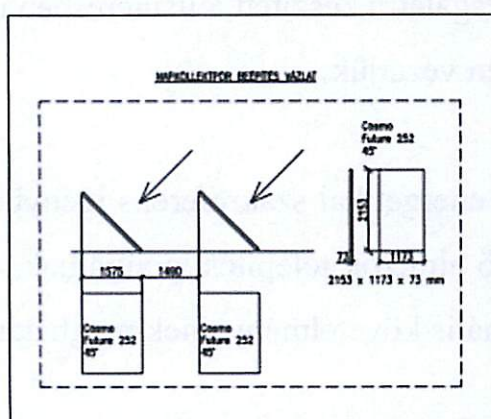
Fontos az épületkomplexum egészét nézve az energiaveszteségre irányuló pontos vizsgálat, ezért 2022 decemberében elkészült létesítményünk hőkamerás vizsgálata és



annak kiértékelése.

Az előző évekhez hasonlóan, - a létesítmény energiafelhasználásának és alkalmazott technológiáinak vizsgálatánál - idén is igyekszünk sorra venni azokat a lehetőségeket, mellyel a közüzemi költségeinken további csökkenést érhetnénk el a megújuló energia felhasználásával.

Első ilyen lépcsőként, az Önkormányzat és a Kézilabda kft. együttműködése által, - 2023-ban megvalósult létesítményünkben a napkollektor kivitelezése .



A technológiák vizsgálatát 2024-ben is folyamatosan elvégzik kollégáink, az energiák legideálisabban történő felhasználásának érdekében.

## *Uszoda, strand, wellness*

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

Mivel kihasználtságunk már a korábbi években elérte az ideális szintet, emiatt nincs lehetőségünk új bérelőkkal szerződést kötni. Vízfelületeink új sportegyesületeknek történő bérbeadása, valamint szolgáltatási körünk további bővítése a kültéri medence téliesítésével lenne csak megvalósítható.

A plusz szolgáltatásként bevezetett születésnapos zsúrok rendszerezések, de azok száma még nem érte az általunk elvárt szintet. A játék a tanmedencében kap helyet, majd ezt követően a „tükörös teremben” történik az ünneplés. Ezen szolgáltatásunk színvonalát animátoraink segítségével tesszük igazán egyedivé.

A nyári strandszezonont leszámítva a legnépszerűbb és legsikeresebb szolgáltatásunk a szaunaprogramok. 2023 szeptemberétől minden hónapban két alkalommal éjszakai szaunázást tartottunk, amely kiemelkedően népszerű volt vendégeink körében. 2024-ben kiemelten fontos, hogy a szaunaprogramjaink még színvonalasabbak is népszerűbbek legyenek.

A 2014-ben indított babaúszás akkora sikernek örvend, hogy csak előzetes bejelentkezés után látogatható.

A felújított wellness-térben található masszázs helyiség szinte a kezdetektől történő bérbeadásával is a pihenni, regenerálódni vágyó vendégeink részére nyújtunk plusz szolgáltatást.

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, 32 fő befogadására alkalmas szaunaházunk. Ezzel a bővítéssel a régió legjelentősebb wellness-részlegévé vált létesítményünk.



Reményeink szerint strandunk a 2024-as szezonban is a megszokott magas színvonalú szolgáltatásainkkal várja vendégeinket.

A strandunk nyitva tartását 2022-ben módosítottuk, így reggel 9.00-tól este 20.00-ig tudták a vendégeink igénybe venni strandunk szolgáltatásait. Ezt a nyitva tartást tervezzük megtartani a 2024-as szezonra is.

## *Sportcsarnok*

---

A 2022-es évben a bezárás a sportcsarnokot nem érintette, ezért a lefoglalt rendezvények megtartásának nem volt akadálya.

Volt bérlőink közül sokan visszatérnek hozzánk, és – köszönhetően állandó bérlőinknek is – alig-alig akad olyan hétvége, amikor nincs kihasználva a sportcsarnok küzdőtere és annak kiszolgáló helyiségei.

Rendezvényhelyszínekkel kapcsolatos bérleti megkeresések folyamatosan érkeznek be hozzánk, így bízunk benne, hogy a vírushelyzeti időszakban eluralkodott csökkenő tendenciájú érdeklődés új erőre kap, minden lehetőséget megragadunk, hogy népszerűsítsük a létesítményünket. Az év elején a környék összes iskoláját megkerestük a szalagavató szervezésére vonatkozó ajánlatunkkal, bízunk benne ezáltal sokan választanak minket

Munkatársaink kiemelt figyelmet fordítanak a felmerült igényekre, melyeket megvizsgálva, kellő körültekintéssel válaszolnak a folyamatosan beérkező érdeklődésekre.

A 2024-as évben többek között a következő kiemelt fontosságú rendezvények megtartásával tervezünk.

- Illyés Gyula Gimnázium szalagavató bál



- Tamási Áron Gimnázium szalagavató bál
- Decathlon sportnap
- Vivace Táncforgatag
- Szent Imre Gimnázium szalagavató bál
- Petőfi Sándor Gimnázium szalagavató bál
- AKG szalagavató bál

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 bérlők által megtartott foglalkozások pótlásaként saját szervezésű oktatásokat szeretnénk bevezetni a tükrös termünkben. Ez a helyiség ad otthont a már több ízben megrendezett születésnapos 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 2024-ben is jelentős 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, baba-mama úszás), különböző típusú sporttermek bérbeadása, valamint a rendezvényhelyszínként való működés. 2024-ben egy új szolgáltatást tervezünk bevezetni Rajnai Judit vezetésével. Kisgyermekek részére mozgás fejlesztő tornát biztosítunk.



**Mini-Manó torna**

Játékos mozgásfejlesztés a legkisebbeknek  
Hétfőnként 9.30-tól

**Mit Fejleszt:**

- Nagymozgásokat**  
(A nagymozgások azok a természetes mozgások, melyek során egész testünket és annak különböző izomcsoportjait összehangoltan használjuk. Ilyen mozgás a járás, a futás, ugrás, egyensúlyozás, felülés, kúszás, mászás, rugás, hajítás.)
- Ritmuserzéket** (dalok és mondókák használata mozgás közben)
- Szociális kapcsolatokat** (kortárs közösségben tanuljuk magunk és a társunk határait)

**Mire számíthatsz:**

- Fejlesztő eszközökkel teli játéktérre
- Sok vidámságra
- Nagy délutáni alvásra :)

**Ki vehet részt a tornán:**  
1-4 év közötti gyerkőcök (ha már megtetted az első lépéseidet, de még nem jársz oviba, akkor itt a helyed)

**Dresscode:**  
kényelmes viselet és váltócipő

Tarts velünk, hiszen:  
**"Mozogni jó, ezt tudja minden Manó!"**

Jelentkezni a **Mini-Manó torna** zárt Facebook-csoportban tudtok.  
Sok szeretettel vár Benneteket **Judit** (gyógytornász-fizioterapeuta)

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.

A 2020-ban elkezdett heti rendszerességgel megjelenő Facebook posztjainkat nagy érdeklődés övezte, főleg a nyereményjátékokat. 2023-ban elkezdtuk használni a facebook hirdetések fizetős funkcióját, amelynek köszönhetően látványosan megugrott az oldal aktivitása. 2024-ben is szeretnénk ezt a tendenciát növelni és bővíteni. Szeretnénk elkészíteni az uszodának a hivatalos instagramm oldalát. Ezt azért gondoljuk fontosnak, mert a facebookos statisztikák alapján a 30 év alatti korosztályt nem érjük el.

## 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, Pizza karaván étlap, Caterina pizzeria étlap)
- kitelepülések (Budaörs Fesztivál)

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.



## Városi jelenlét

A Budaörsi Liftreklám hirdetési felületein már 7. éve rendszeresen megjelenünk, ennek köszönhetően hirdetéseink a város 16 darab tízemeletes panelházának lakóihoz is eljutnak.

Reményeink szerint 2024-ben ismételten bemutatathatjuk uszodánkat a Budaörs Város Önkormányzata által szervezett Budaörs Fesztiválon.

2024-ban is elengedhetetlenül fontosnak tartjuk, hogy aktív szerepet vállaljunk a város sport- és családi eseményein.

## 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 megcélizzunk.

Az idei évben közös bérlet akciót hirdettünk a masszázsszolgáltatóval így mindketten elértünk új ügyfeleket, ennek az akció segítségével kialakult egy stabil ügyfélkör számára is, amely megalapozza a hosszú távú együttműködés lehetőségét is!

Terveink között szerepel egy olyan jellegű együttműködés a Latinovits színházzal, ahol a kultúra és a sport összekapcsolódik és ezáltal mindketten szélesíteni tudjuk ismertségünket!

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 számunkra, 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 és a visszajelzések 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 majd 2019-ben kiszélesített és azóta is folyamatosan fejlesztett 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. 2024-ban pedig további új programok, nagyszabású zenés rendezvények, szauna-szeánszok, tematikus hétvégék, éjszakai strandfürdőzés és 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 rendezvényhelyszíneként bemutató sokoldalú és színes ismertetőnk is, melyet 2024-ban is minden lehetséges csatornán népszerűsíteni fogunk.



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 bel téren 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 és egyéb 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 2024-es évben is célunk, a lehető legmagasabb szintű szolgáltatásnyújtás vendégeinknek, úgy, hogy számukra megfizethető és rendszeresen igénybe vehető legyen.

### **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. 2024-ben szeretnénk a kültéri gyerekmedence fölé egy árnyékolót, amelynek köszönhetően a még vonóbb lesz strandunk a kisgyermekes családoknak.

### 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"> <li>- jól megközelíthetőség</li> <li>- Budapest és agglomeráció közelsége</li> <li>- visszatérő, elégedett vendégek</li> <li>- strand</li> <li>- Szaunaprogramok gyakorisága</li> <li>- Úszásoktatás színvonala</li> <li>- Felkészült, kedves munkatársak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uszodában kisméretű öltözők</li> <li>- iskolai időszakban nem lehet piaci alapon értékesíteni a területeket</li> <li>- időjárás</li> <li>- Szaunatér zsúfoltsága</li> </ul>
Lehetőségek	Fenyegetettség
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nem frekvenciált időpontok értékesítése</li> <li>- további fejlesztési lehetőségek pl.: játszótér, strand bővítése, lefedése stb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- magas energiaárak</li> <li>- műszaki hibákból adódó üzemi leállások</li> </ul>

**PÉNZÜGYI TERV  
(ÁRBEVÉTEL-KÖLTSÉGEK)**



# BTG Nkft. Üzleti terv

## 2024. év eFt

Megnevezés	Központ	Köztiszta	Egyéb tev.	Ingatlan	Park	BTG összesen
ANYAGKÖLTSÉG	10 800	16 400	23 200	500	32 500	83 400
IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉG	36 000	36 200	210 000	10 200	46 000	338 400
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KTG.	9 300	2 300	2 900	1 200	1 200	16 900
BÉRKÖLTSÉG	31 000	108 000	36 000	25 000	52 500	252 500
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	11 800	12 000	5 200	3 000	6 000	38 000
BÉRJÁRULÉKOK	4 050	12 000	4 600	2 900	6 500	30 050
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁSOK	4 000	3 400	36 000	1 200	4 000	48 600
ELADOTT (KÖZVETÍTETT) SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE		2 000	17 800	90 000	1 000	110 800
ALVÁLLALKOZÓI TELJESÍTÉSEK		180 000	388 000		560 000	1 128 000
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 500	2 500	2 400	4 300	2 700	13 400
<b>KÖLTSÉG ÖSSZESEN</b>	<b>108 450</b>	<b>374 800</b>	<b>726 100</b>	<b>138 300</b>	<b>712 400</b>	<b>2 060 050</b>
KÖZPONTI ÁLT. KTSG. (felosztása 78200 e Ft)	-78 200	38 000	16 000	6 200	18 000	0
<b>Költség mindösszesen:</b>	<b>30 250</b>	<b>412 800</b>	<b>742 100</b>	<b>144 500</b>	<b>730 400</b>	<b>2 060 050</b>
ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		380 000	765 000	110 000	760 000	2 015 000
EGYÉB BEVÉTELEK		12 900	3 500	35 000	1 000	52 400
<b>Bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>392 900</b>	<b>768 500</b>	<b>145 000</b>	<b>761 000</b>	<b>2 067 400</b>
<b>FEDEZET</b>	<b>-30 250</b>	<b>-19 900</b>	<b>26 400</b>	<b>500</b>	<b>30 600</b>	<b>7 350</b>