



Budavári Játsszótér Üzemeltető
Közhasznú Nonprofit Kft.

ÜZLETI TERV

2024

Tartalomjegyzék

1.	Vezetői összefoglaló	3
a.	Mérföldkövek	3
b.	Célkitűzések	3
c.	Küldetésnyilatkozat	4
d.	A sikerhez vezető tényezők	4
2.	Tevékenység leírása	5
a.	Tulajdonosi viszonyok	5
b.	Előzmények	5
c.	Feladatok (közszolgáltatási szerződésből)	5
d.	Helyszínek	7
e.	Idő tényezők	7
f.	Működés	8
g.	Szakmai kapcsolatok	8
h.	Finanszírozás	8
3.	Ügyfélkapcsolat	8
4.	Függelék	8
a.	Tevékenység, költségterv (melléklet szerint)	9
b.	Humán erőforrás tervezés	10

1. Vezetői összefoglaló

a. Mérföldkövek

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat egyszemélyes alapítóként, 2016 augusztusában létrehozta és kötött közszolgáltatási szerződést, a Budavári Játsszótér Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal, a Budapest I. kerületben lévő, önkormányzati tulajdonú, tematikus játszótereinek üzemeltetésére.

A játszótérek üzemeltetésén túl az elmúlt években sportpályák, nyilvános illemhelyek és a kerületi zöldfelületek fenntartása, karbantartása, sőt új infrastruktúra építése is a cég feladatai közé került az évek során, folyamatosan bővülő tartalmú közszolgáltatási szerződés keretében.

Létszám a fokozatosan fejlődött a szükségleteknek megfelelő mértékben, a kezdeti 2 főtől a jelenlegi 23 főre.

b. Célkitűzések

A cégalapítás óta eltelt időszakban, az eredetileg célkitűzésként meghatározott alapfeladat, az I. kerületi Önkormányzati játszótérek biztonságának, tisztaságának fenntartása már napi rutin feladattá vált, kialakult munkafolyamatokkal, megbízható munkatársakkal.

Harmadik évébe érkezett és fő feladattá lépett elő a kerület zöld felületeinek kezelése. A rendszeres, napi karbantartások, takarítások, ápolási feladatokon túl a területek megújítása, fejlesztése, bővítése is fontos szerepet kapott a mindennapi tevékenységek között.

Továbbra is saját erőforrásokkal tervezzük a jövőnket. A tervezhető, folyamatosan rendelkezésre álló, azonnal mobilizálható és szükség szerint újratervezhető kapacitás gyors reakcióra képes, utolsó pillanatban is átszervezhető, átcsoportosítható és nem utolsó sorban elkerülhetővé teszi az esetleges csúszások, szerződésekkel le nem fedett pótmunkák kiszámíthatatlan árképzésének elkerülését.

Mindezeket professzionális erőforrásokkal, célgépekkel, képzett munkatársakkal képzeljük el megvalósítani.

Fejlesztéseinket az alapítóval egyeztetett rendszeresen egyeztetett célkitűzések mentén, ezekhez a rendelkezésünkre bocsátott működési támogatás függvényében, tervezetten és célirányosan a kerület lakóinak és látogatóinak érdekében végezzük.

Így vettük át már több egy éve a Batthyány tér megújult és kibővített zöldfelületét fenntartását, de többlet feladatként jelent meg a korábbiakhoz képest a Toldy 25 öko kert, vagy a Krisztina téri templom környezete, vagy a Dózsa Gy. téri sportpálya fenntartása is.



Fókuszunkba kerültek az utóbbi időben a közterületi illemhelyek, a közösségi célokat szolgáló zöldfelületek, pihenő kertek, kutyafuttatók állnak, foghíjtelkek, amelyek fejlesztése és fenntartása is kiemelt cél.

Sikeresen bővítettük a játszótéri mosdók/illemhelyek számát. Már 7 játszótéren van ingyenesen használható, vadonatúj, akadálymentesített mosdó/WC továbbá rendelkezésre állnak a beüzemelt köztéri WC-k is mint pl. a Kapisztrán téri, amelyek számának növelésére, továbbiak átvételére készen állunk.

c. Küldetésnyilatkozat

Az elmúlt évek fő feladatává vált a kezelésünkben lévő zöldfelületek, közterületek üzemeltetése, fenntartása, fejlesztése, különös tekintettel a kezelésünkben lévő több hektárnyi zöldfelületek megújítása, szakszerű ápolása, rendben tartása és nem utolsósorban a lehetséges legnagyobb figyelmet tudjuk fordítani a terület kezelésünkben lévő közösségi, szabadterei élettereire, ezek bővítésére és fejlesztésére.

Változatlanul küldetésünk a játszótereink folyamatos, a szigorú EU-s normatív keretrendszer és a maximális biztonságnak való megfelelés igénye, továbbá a magas színvonalú lakossági elvárások kiszolgálása mellett, biztonságos és korszerű játszóterek fenntartása a gyermekek és szüleik megelégedésére.

Különös hangsúlyt kívánunk fordítani a közösségi kertek közösséget és környezetvédelmet formáló szerepére, ezért ezek számát 2023-ban is növelni kívánjuk.

A területünkben lévő, ingyenesen használható illemhelyek számának bővítése, azok szakszerű, higiénikus üzemeltetése továbbra is kiemelt feladataink közé tartozik.

d. A sikerhez vezető tényezők

A mindennapok része munkánk során a fizikai jelenlét, csak ezzel biztosítható a proaktivitás. Úgy ellenőrünk, takarítók, kertészeink és mi magunk is a játszótereinken, sportpályáinkon, parkjainkban vagyunk minden nap, ezért mi a problémákat már ideje korán meglátjuk, felmérjük és a lehető leggyorsabban megelőzzük, kijavítjuk vagy eltakarítjuk. Tervszerűen dolgozunk, így kiszámíthatóak vagyunk.

A rugalmasságunk és az előrelátásunk a jövőnk.

Fontosnak tartjuk a folyamatos megújulást a meglévő értékek megőrzése mellett. A játszótereinken a tematikus koncepció értéket, egyediséget képvisel. Tervezzük, hogy évente felújítunk egy-egy meglévő, komplett játszótérrel.

Parkjainkban a koros fák, cserjék, szépen nevelt pázsit adta zöld tömeg biztosít egészséges helyszínt a kerületieknek. Éppen ezért folyamatosan bővítjük az automatikus öntözőrendszereink számát 2024 -ben is, hogy ez az ideális állapot minél jobban fenntartható legyen.

Természetesen a kezelésünkben lévő zöld területeken ültetett egynyári, évelő virágok, cserjék, és folyamatosan bővülő faállomány, dézsás növényállomány is okot adhat a bizakodásra, hogy a kerületben lakók a lehető legnagyobb mértékben elégedett lesznek az a munkánkkal.

A növekvő illemhely szám és díjmentes használati lehetőség pedig a közterületek tisztaságának, rendben tarthatóságának is a záloga.

A mindennapok során látogatóinktól kapott elismerő szavak motiválnak bennünket arra, hogy keressük a lehetőségét a fejlődésre.

Mindehhez a fenntartó Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos által biztosított működési támogatás ad biztos alapot.

2. Tevékenység leírása

a. Tulajdonosi viszonyok

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat a kerület önkormányzati játszótereinek és közterületi zöldfelületeinek üzemeltetésére, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, közhasznú, nonprofit korlátolt felelősségű társaságot hozott létre.

Székhelye: 1013 Budapest, Attila út 39 al. 1.

:

:

b. Előzmények

A játszóterek üzemeltetését korábban a Budavári Önkormányzat Városüzemeltetési Irodája végezte. A tevékenységet az iroda munkatársai napi, egyéb elfoglaltágaik mellett végezték.

Az elvégzendő feladatokra külső, piaci szereplőket vontak be pályáztatás, vagy közbeszerzés útján. A szerződések alkalomra vagy egy évre vonatkoztak.

A zöld felületek fenntartása annak volumene miatt EU-s közbeszerési pályáztatás útján, évről évre növekvő költségek mentén, keretek közé szorított mennyiségben és megkérdőjelezhető minőségben volt ellátva. Az munka mennyiségét pedig a szerződés keretei korlátozták.

Nyilvános illemhelyek a játszótereken egyáltalán nem voltak találhatóak. Az a kis számú nyilvános illemhely, ami a kerületben fellelhető volt, fizetős formában, vállalkozók által vagy az FCSM által üzemeltek.

c. Feladatok (közszolgáltatási szerződésből)



Játszóterek teljes körű üzemeltetése magában foglalja a játszótereken játszóterei eszközök biztonságos elhelyezését és telepítését, játszóterei eszközök ellenőrzését, vizsgálatát és megfelelőségének megállapítását a biztonságossági követelmények alapján, elsősorban a vonatkozó szabvány figyelembevételével és szakmai értékítélet alapján értelmezett általános követelmények szerint, valamint az üzemeltetés során felmerült, és a lakosok által bejelentett problémák kezelését.

- a játszóterek rendszeres, napi ellenőrzése, annak dokumentálása az ellenőrzési naplóban
- a játszóterei eszközök karbantartása, hiányzó elemek pótlása, a karbantartás és javítás elvégzésének, valamint elemek pótlásának idejére a játszóterei eszközök használatának tiltása, annak lezárásával.
- karbantartás dokumentálása.
- játszóterek nyitása és zárása
- játszóter takarítása, hulladékátrolókban, vagy egyéb helyeken keletkezett szemét elszállíttatása.
- dokumentáció kezelése.
- rendszeres és gyártói utasítások szerinti vizsgálat, annak dokumentálása.
- éves átfogó ellenőrzés:
- tavasszal az üzembiztos állapot vizsgálata, játszóeszköz használatát befolyásoló változások vizsgálata, annak dokumentálása.
- Négy évenként kijelölt szervezet általi vizsgálatról való gondoskodás. A szervezet megállapításai szerinti további eljárás. (Játszóeszköz karbantartása, javíttatása, cseréje, elbontása)

Üzemeltetési szolgáltatás folyamatos biztosítása, ami a következőket jelenti:

- játszóterei eszközök biztonságos telepítése, ellenőrzése,
- folyamatos egyeztetés az Önkormányzat által kijelölt kapcsolattartó személlyel;
- a játszóterekkel kapcsolatban érkező panaszok, bejelentések, valamint, az esetleges károkozások, rongálással járó esetek kivizsgálása, illetve az ezzel kapcsolatos, szükséges intézkedések megtétele, válaszlevelek elkészítése;
- részvétel a heti jelentés javításában, szerkesztésében, adatok továbbításában az Önkormányzat részére.
- a Szerződés megszűnésének időpontjában a játszóterek aktuális állapot szerinti átadás-átvételének biztosítása;
- dokumentációs adatbázis kialakítása és folyamatos karbantartása.
- A Budapest, I. Kerület Budavári Önkormányzat feladatába tartozó közterületi zöldfelületek és önkormányzati kezelésű fák fenntartási munkáinak ellátása, továbbá ivóutak, kerticsapok karbantartása
- Budapest I. kerület Európa Liget sportpálya, Budapest I. kerület 7140 helyrajzi számú Váralja utcai sportpálya, valamint minden további újonnan létesített Önkormányzat tulajdonában lévő játszóterek, sportpályák üzemeltetése és karbantartása, az ezekkel kapcsolatban a lakosság által bejelentett problémák kezelése.



d. Helyszínek

Önkormányzat tulajdonában lévő

- ☛ **Mátyás Király Játsszópark** (Budapest I. kerület belterület 6572/2 helyrajzi számú, 1072 m² térmértékű ingatlan)
- ☛ **Toldy-Donáti játszóter** (Budapest I. kerület belterület 14166/2., 14166/5., 14166/6., 14166/7. helyrajzi számú összesen 2052 m² térmértékű ingatlanok)
- ☛ **Franklin játszóter** (Budapest I. kerület belterület 14111/7. helyrajzi számú, 1724 m² térmértékű ingatlan)
- ☛ **Csalogány játszóter** (Budapest I. kerület belterület 13936 helyrajzi számú, 940 m² térmértékű ingatlan)
- Rumini Játsszópark** Budapest, Mária tér, I. kerület belterület 14098/1., 14098/2., 14098/3. helyrajzi számú, összesen 940 m² térmértékű ingatlan)
- ☛ **Pom-Pom játszóter** (Budapest, Naphegy, I. kerület belterület 7339/2. helyrajzi számú 1456 m² térmértékű ingatlan)
- ☛ **Aladár játszóter** (Budapest I. kerület belterület 7425. helyrajzi szám alatt lévő 887 m² térmértékű ingatlan)
- ☛ **Vuk játszóter** (Budapest I. kerület belterület 5300/12 helyrajzi szám alatt lévő 2181 m² térmértékű ingatlan)

- ☛ A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat feladatába tartozó közterületi zöldfelületek és önkormányzati kezelésű fák fenntartási munkáinak ellátása, továbbá ivókutak, kerticsapok karbantartása (Parkfa gondozása, Növényvédelem, Automata öntözőrendszer karbantartása stb.)

Nyilvános illemhelyek üzemeltetése és karbantartása

- Budapest I. kerület Csónak utca 3. Szaffi játszóter nyilvános illemhelye,
- Budapest I. kerület Rumini Játsszópark (Mária tér) nyilvános illemhelye,
- Budapest I. kerület Toldy-Donáti játszóter
- Budapest I. kerület Franklin játszóter
- Budapest I. kerület Pom-Pom játszóter
- Budapest I. kerület Aladár játszóter (fővárosi tulajdon)
- Budapest I. kerület Vuk játszóter nyilvános illemhelye, a
- Budapest I. kerület Kapisztrán téri nyilvános illemhelye,
- Budapest I. kerület Váralja utcai nyilvános illemhelye,
- Budapest I. kerület Krisztina krt. Horváth Kert

e. Idő tényezők

A Kft. az Önkormányzattal határozott idejű, 5 évre szóló közszolgáltatási szerződést kötött 2016 augusztus 25-én, majd ismét további öt évre 2021 július 10-én kibővített tartalommal.

Az elmúlt időszakban több tevékenységgel és kötelezettséggel is bővítésre került a műszaki tartalom.

f. Működés

Az egyszemélyes társaság Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság formájában működik 23 fő munkavállalóval, jelenleg 1 fő pozíció betöltetlen.

g. Szakmai kapcsolatok

A társaság szakmai működését alapvetően a külső jogszabályi környezet befolyásolja, amihez igazodva végzi a munkáját külső és belső erőforrásokra támaszkodva. Külső forrásokat olyan, kompetens szervezetek képezik, amelyek garantálni tudják a szakértelmet, a megkérdőjelezhetetlen biztonságot és szabványossági megfelelést.

Saját kompetenciánk folyamatos fejlesztését képzésekkel, szakmai tapasztalatcserékkel biztosítjuk. Munkatársaink kiválasztásánál nagy figyelmet fordítunk a szakmai megfelelés és fejlődési lehetőség rendelkezésre állására.

h. Finanszírozás

A Kft. tevékenységet az Önkormányzat működési támogatás formájában biztosítja, ezért nincs önálló bevétele a cégnek, működését közhasznú, nonprofit céggént végzi kizárólag a tulajdonos igényei szerinti minőségben és mennyiségben.

3. Ügyfélkapcsolat

A Kft. székhelye egyben az irodája is, az 1013 Budapest, Attila út 39. al/1 sz alatt található.

Van saját honlapja a www.bujisz.hu és ingyen hívható zöld száma a 80/980-890. Az irodában nincs kifejezett ügyfélfogadás, de esetenként személyes megkeresésre is lehetőséget ad.

Két email címen is tudjuk fogadni az észrevételeket: jatszoter@bujisz.hu és a jatszoter@budavar.hu-n.

Vonalas telefonon az iroda az elérhetősége 1/ 788-7099-es vonalas számon lehetséges.

Az Európaliget sportpálya honlapja az www.europaliget.hu címen érhető el, ahol a pálya foglalását is rögzíteni lehet.

4. Függelék



a. Tevékenység, költségterv (melléklet szerint)

A Kft. alaptevékenysége továbbra is az Önkormányzat zöld felületeinek, parkjainak ápolása, játszótereinek, sportpályáinak biztonságának, karbantartottságának, rendkívüli javításainak, takarításának, illemhelyek üzemeltetésének, higiéniájának fenntartásának biztosítása. Szám szerint 12 db játszótéren, sportpályán, több mint egy hektár területen, parkokban, közterületen 10 hektár területen.

A tényleges fizikai tevékenység eredeti elgondolás szerint fázisokra bontottan, a jelenlegi szolgáltató szerződéséhez és a tevékenység vegetációs időszakhoz igazítva, lépésenként valósulhat meg.

A jelenleg kezelt zöldfelületek méretének esetleges növekedése esetén, értelemszerűen a növekedés arányában az effektív létszám és eszközállomány növelése is szükséges.

Néhány speciális kompetenciát igénylő feladatokra - például az alpinista technológiával végzett faápolás, veszélymentesítés – továbbra is külső szolgáltató bevonása a gazdaságos megoldás. Ez esetben is érvényes, hogy az áfa nélkül dolgozó kisadózó szolgáltasson lehetőleg. A munkák eltérő jellege és volumene miatt – mivel éves szinten sem éri el a közbeszerzési értékhatárt – lehetőséget ad a piaci szereplők között a legalkalmasabb és legkedvezőbb ajánlat kiválasztására. (nagy valószínűséggel ezek a szereplők egy közbeszerzésen nem is indultak volna, azonban egy nyertes nagy pályázó alvállalkozójaként mégis ő végezné el a munkát töredék áron).

A játszótérek üzemeltetése során korábban a már bevált metodika, a proaktív szemléletű megelőzés folytatódik. Zöldfelületek és egyéb közterület, illemhely stb. esetében is jól működő modell, a folyamatos, terv szerinti ellenőrzés alapján finomhangolt napi-heti-havi terv.

Az első lépésben kialakított 6+6 fős kertész csapatok átalakítása 4+4+4 fős szakmák szerint tematizált, kisgépekkel, járművekkel megfelelően megtámogatott kertész csapatokká, képes ellátni a terület füvesített, parkosított területeinek, játszótereinek, foghíj telkeinek minden évszakban megkövetelt karbantartási, fenntartási feladatait.

Fontos körülmény, hogy a Budavári Játsszótér Üzemeltető Kft. rendelkezik ilyen létszámú munkavállaló szociális körülményeinek, jogszerű működését biztosító infrastruktúra és feltételrendszer biztosítására. Van olyan telephely, ahol mind az eszközök, mind az anyagok, mind a munkavállalók elhelyezhetők. Ott a higiénés feltételek, étkezés, tisztálkodás, átöltözés feltételei adottak. Eszközök, kisgépek megfelelő biztonsággal raktározhatóak, üzemanyagaik előírászerűen tárolhatóak. Rezsianyagok, napi karbantartási anyagok eszközök előírásoknak megfelelően raktározhatóak, leltározhatóak. Anyagi felelősségi rendszer ezáltal biztosítható és számonkérhető. Gépjármű állagmegőrzése, jó gazda szemlélet elvárása egy fedett beálló vagy garázs rendelkezésre bocsátásával biztosítható, aminek kialakítása még megoldandó feladat. Mivel ez a tevékenység számos robbanómotoros és akkumulátoros kézi kisgép használatát is igényli, elengedhetetlen volt egy javító-karbantartó helyiség biztosítása.

Ez utóbbit a játszótérek üzemeltetése is igényelte ezért a zöldfelületi csoport közelében kialakítottunk egy megfelelően felszerelt karbantartó helyiséget és felvettünk egy karbantartót.



A cég jelenleg rendelkezik szinte minden, zöldfelületek karbantartásához szükséges kisgéppel, ami alkalmas professzionális, mindennapos munkavégzésre, azaz a létszámhoz és a munkafolyamatokhoz. Csoportonként egy-egy 5-6 fő befogadó képességű platós kistehergépkocsi is rendelkezésre áll. Karbantartóink egy teljesen elektromos hajtású 2 fős kisteherautóval végzik a feladataikat. Terveink szerint régebbi típusú ágdarálónkat egy korszerűbb, csendesebb gépre cseréljük és a nyári dézsás növények locsolásához is beszerzünk egy használt, de jó állapotú elektromos üzemű, kis nyomtávú tehergépkocsit.

Komposztáló udvar/telep új helyszínem, a jelenlegi telephelyünk szomszédságában kialakításra került, aminek útján a kerületben is kitudjuk alakítani a zöldhulladék hasznosítás kultúráját. Ennek zászlóvivőjeként a Kft. vállalta az úttörő szerepet.

További kijelölt feladat a kerületi illemhelyek számának további bővítése, üzemeltetése.

Jelenleg megindult program szerint játszótereinket már 5 új illemhelyet telepítettünk és üzemeltetünk. Újabb 1 db illemhelyet már megvásároltunk és az üzembe állítása elő lett készítve. Továbbá a tervekben meglévő, ám használaton kívül lévő Önkormányzati illemhelyek/mosdók felújítása és üzembe állítása is szerepel, valamint még két játszótéri illemhely beszerzése, hogy teljeskörű lehessen a játszótéri kép.

Ezekkel mindösszesen 10 db illemhely lesz működőképes, használható, és potenciálisan tovább egy tucat kerülhet ismét használatba a kerületben.

b. Humánerőforrás tervezés

A Kft. a jóváhagyott humánerőforrás tervének megfelelően az ügyvezetőn túlmenően 2 fő divízió vezető mérnök, jogszabályi előírás okán 1 fő játszótér ellenőr és 3 fő takarító személyzettel működik. Jelentősebb terület bővülés esetén egy újabb divízióval bővítjük az irányítói gárdát.

A jelenlegi teljes zöldfelület fenntartás komplex ellátása 10-12 fő foglalkoztatását feltételezi, azonban jelenleg nem teljes a létszám a munkaerő piaci fluktuáció miatt. Amint a működési támogatás biztosítása ezt lehetővé teszi visszabővítjük a létszámot.

Mivel a tevékenységeink között szerepel a faápolási tevékenység egy fő képzett faápoló és egy ehhez a tevékenységhez kapcsolódó gépkezelő alkalmazását is biztosítjuk, hiszen a kerületben 2400 koros fa vár gondozásra, ami teljes mértékben lefedi a kapacitásukat.

Az illemhelyek bővülő száma és az ezekkel kapcsolatos elvárások miatt az ezeket fenntartó és működtető létszám kibővítése is indokolt. A terveknek megfelelően fokozatosan, 3-6 fő foglalkoztatásával. Első sorban kerületi lakosok bevonásával képzeljük el a létszám bővítést, majd a szomszédos kerületekből veszünk fel munkavállalót.

További zöldfelületek (pl. a jelenleg a Főváros által fenntartott Önkormányzati területek, Vérmező) fenntarthatósága terület arányosan növelt kapacitással fejleszthető, amelyet értelemszerűen eszközzel és infrastruktúrával kiegészítve kell kalkulálni.

Dobó István
ügyvezető