



**Budavári Játszótér Üzemeltető**  
Közhasznú Nonprofit Kft.

**ÜZLETI TERV**

**2022**

## 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 ( <i>közszolgáltatási szerződésből</i> ).....	5
d. Helyszínek .....	6
e. Idő tényezők .....	7
f. Működés.....	7
g. Szakmai kapcsolatok.....	7
h. Finanszírozás .....	8
3. Ügyfélkapcsolat.....	8
4. Függelék.....	8
a. Tevékenység, költségterv (melléklet szerint).....	8
b. Humánerőforrás tervezés.....	10



## 1. Vezetői összefoglaló

### a. Mérföldkövek

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

A játsszótterek üzemeltetésén túl az elmúlt öt évben sportpályák, nyilvános illemhelyek és a kerületi zöldfelületek fenntartása, karbantartása, sőt új infrastruktúra építése is a cég feladatai közé került egy 2021-ben megkötött, kibővített tartalmú közszolgáltatási szerződés keretében.

Létszám a fokozatosan fejlődött a szükségleteknek megfelelő mértékben, a kezdeti 2 főtől a első félévi 6 főig, majd az elmúlt év második felétől 18 főre.

### b. Célkitűzések

A cégalapítás óta eltelt időszakban kialakult és „beállt” az eredetileg célkitűzésként meghatározott alapfeladat, az I. kerületi Önkormányzati játsszótterek biztonságának, tisztaságának fenntartása, garantálása volt.

A közelmúltban először csak időlegesen, majd véglegesen a Kft-nek dedikált közterületi feladatok egy új, a korábbinál nagyságrenddel nagyobb kihívást jelentő megmérettetés eredményeként 2021-ben kijelöltük a következő öt év legfontosabb feladatait, nevezetesen a kerület önkormányzati zöldfelületeinek fenntartását, fejlesztését.

Továbbra is saját erőforrásokkal képzeljük a jövőnket. A folyamatosan rendelkezésre álló, azonnal mobilizálható kapacitás gyors reakcióra képes, utolsó pillanatban is átszervezhető, átcsoportosítható és nem utolsó sorban elkerülhetővé teszi a közbeszerzések buktatóit, az árak kiszámíthatatlanságát, az esetleges csúszások elkerülését.

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

Fókuszunkban a közterületi illemhelyek, a közösségi célokat szolgáló zöldfelületek, pihenő kertek, kutyafuttatók állnak, amelyek fejlesztése és fenntartása is kiemelt cél.

### c. Küldetésnyilatkozat

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

Feladatunk a kezelésünkben lévő közterületek üzemeltetése, fenntartása, fejlesztése, különös tekintettel a kezelésünkben lévő több hektáros zöldfelületek fenntartására, szakszerű ápolása, rendben tartása.

A tevékenységünk fontos elemei továbbá - a szakmai kompetenciákon túl - a lehetséges beszállítói-, alvállalkozói kör felkutatása, pályáztatása, kiválasztása, minősítése és szerződéses rendszerben történő, jogszerű működtetése, a folyamatos rendelkezésre állás szem előtt tartásával, amivel biztosítjuk a lehető legjobb ár-érték arányt és a legrövidebb átfutási időket.

Fontos küldetésünk, hogy a lehetséges legnagyobb figyelmet tudjuk fordítani a kerület kezelésünkben lévő közösségi, szabadterei létesítményeire, ezek bővítésére és fejlesztésére.

### d. A sikerhez vezető tényezők

A mindennapok része munkánk során a jelenlét, csak ezzel biztosítható a proaktivitás. Úgy ellenőrünk, takarítóink és mi magunk is a játszótereinken, sportpályáinkon, parkjainkban vagyunk minden nap.

Mielőtt bárkinek bármi is bántaná a szemét, mi azt már ideje korán meglátjuk, felmérjük és a lehető leggyorsabban megelőzzük, kijavítjuk vagy eltakarítjuk. 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. Parkjainkban a koros fák, cserjék, szépen nevelt pázsit adta zöld tömeg biztosít egészséges helyszínt a kerületieknek. A növekvő illemhely szám és díjmentes használati lehetőség pedig a közterületek tisztaságának, rendben tarthatóságának 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 üzemeltetésére, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, közhasznú, nonprofit korlátolt felelősségű társaságot hozott létre.

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

### b. Előzmények

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

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

A zöld felületek fenntartása közbeszerési pályázat útján, évről évre növekvő költségek mentén, keretek közé szorított mennyiségben és megkérdőjelezhető minőségben volt ellátva.

### c. Feladatok (közszolgáltatási szerződésből)

Játsszótérek teljes körű üzemeltetése magában foglalja a játszótérekben játszótéri eszközök biztonságos elhelyezését és telepítését, játszótéri eszközök ellenőrzését, vizsgálatát és megfelelésének 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 játszótérek rendszeres, napi ellenőrzése, annak dokumentálása az ellenőrzési naplóban
- ☛ a játszótéri eszközök karbantartása, hiányzó elemek pótlása, a karbantartás és javítás elvégzésének, valamint elemek pótlásának idejére a játszótéri eszközök használatának tiltása, annak lezárásával.
- ☛ karbantartás dokumentálása.
- ☛ játszótérek nyitása és zárása
- ☛ játszótér takarítása, hulladéktárolókban, vagy egyéb helyeken keletkezett szemet 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. (Játsszóeszköz karbantartása, javíttatása, cseréje, elbontása)

Üzemeltetési szolgáltatás folyamatos biztosítása, ami a következőket jelenti:

- ☛ játsszótéri eszközök biztonságos telepítése, ellenőrzése,
- ☛ folyamatos egyeztetés az Önkormányzat által kijelölt kapcsolattartó személlyel;
- ☛ a játsszóterekkel 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 játsszóterek 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 ivókutak, 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 játsszóterek, 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 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
- ☛ **Toldy-Donáti játsszótér** (Budapest I. kerület belterület 14166/2., 14166/5., 14166/6., 14166/7. helyrajzi számú összesen 2052 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanok)
- ☛ **Franklin játsszótér** (Budapest I. kerület belterület 14111/7. helyrajzi számú, 1724 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
- ☛ **Csalogány játsszótér** (Budapest I. kerület belterület 13936 helyrajzi számú, 940 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)



- ✎ Rumini Játszópark Budapest, Mária tér, I. kerület belterület 14098/1., 14098/2., 14098/3. helyrajzi számú, összesen 940 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
- ✎ Pom-Pom játszótér (Budapest, Naphegy, I. kerület belterület 7339/2. helyrajzi számú 1456 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
- ✎ Aladár játszótér (Budapest I. kerület belterület 7425. helyrajzi szám alatt lévő 887 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
- ✎ Vuk játszótér (Budapest I. kerület belterület 5300/12 helyrajzi szám alatt lévő 2181 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan)
  
- ✎ A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat feladatába tartozó közterületi zöldfelületek és önkormányzati kezelésű fák fenntartási munkáinak ellátása, továbbá ivóutak, kerticsapok karbantartása (Parkfa gondozása, Növényvédelem, Automata öntözőrendszer karbantartása stb.)
  
- ✎ Nyilvános illemhelyek üzemeltetése és karbantartása
  - Budapest I. kerület 14356 helyrajzi számú Budapest Csónak utca 3. Szaffi játszótér nyilvános illemhelye,
  - Budapest I. kerület 14098/3. helyrajzi számú Rumini Játszópark (Mária tér) nyilvános illemhelye,
  - 5300/12 helyrajzi számú Vuk játszótér 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.

#### f. Működés

Az egyszemélyes társaság Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság formájában működik 16 fő munkavállalóval, jelenleg 2 fő kertész 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.



#### h. Finanszírozás

A Kft. tevékenységet az Önkormányzat működési támogatás formájában biztosítja. Nincs önálló bevétele a cégnek, működését közhasznú, nonprofit céggént végzi.

### 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.bujsz.hu](http://www.bujsz.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@bujsz.hu](mailto:jatszoter@bujsz.hu) és a [jatszoter@budavar.hu](mailto: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](http://www.europaliget.hu) címen érhető el, ahol a pálya foglaltságát is rögzíteni lehet.

### 4. Függelék

#### a. Tevékenység, költségterv (melléklet szerint)

A Kft. alaptevékenysége továbbra is az Önkormányzati játszótérek biztonságának, karbantartottságának, rendkívüli javításainak, takarításának, illemhelyek üzemeltetésének, higiénijának fenntartása, sportpályáinak, zöld felületeinek, parkjainak ápolásának 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 növelése 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 lehetőség. 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 játszóterek üzemeltetése során bevált metodika a proaktív szemléletű megelőzés. Zöldfelületek és egyéb közterület, illemhely stb. esetében is jól működő modell lehet a folyamatos ellenőrzés alapján finomhangolt napi-heti-havi terv.

Nagy biztonsággal kijelenthető, hogy első lépésben kialakított 6+6 fős, kismgépekkel, járművekkel megfelelően megtámogatott kertész csapat képes ellátni a kerület füvesített területeinek, minden évszakban megkövetelt karbantartási feladatait.

Fontos körülmény, hogy a Budavári Játszótér Üzemeltető Kft. már rendelkezik ilyen létszámú munkavállaló szociális körülményeinek, jogszerű 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, kismgépek 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 kismgép használatát is igényli, elengedhetetlen volt egy javító-karbantartó helyiség biztosítása.

Ez utóbbit a játszóterek 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 kismgéppel, ami alkalmas professzionális, mindennapos munkavégzésre, azaz a létszámhoz és a munkafolyamatokhoz. Csoportonként egy 5-6 fő befogadó képességű platós kistehergépkocsi is beszerzésre került.

Komposztáló udvar/telep kialakítása is megtörtént, 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 3 új illemhelyet telepítettünk és üzemeltetünk. Újabb 2 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.



Budavári Játsszótér Üzemeltető  
Közhasznú Nonprofit Kft.

ÜZLETI TERV

2022

### b. Humánerőforrás tervezés

A Kft. a jóváhagyott humánerőforrás tervének megfelelően az ügyvezetőn túlmenően 2 fő divízió vezető mérnök, jogszabályi előírás okán 1 fő játsszótér ellenőr és 3 fő takarító személyzettel működik.


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 két fő képzett faápoló alkalmazását is biztosítjuk, hiszen a területben 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. Vérmező) fenntarthatósága 1,5 - 2 fő/ hektár kapacitással fejleszthető, amelyet értelemszerűen eszközzel és infrastruktúrával kiegészítve kell kalkulálni.

Budavári Játsszótér  
Közhasznú Nonprofit Kft.  
1013 Budapest, Attila út 39. al. 1.  
Adószám: 25713675141

  
Dobó István  
ügyvezető