

PALOTA HOLDING ZRt.
1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.
Vezérigazgató

**PALOTA HOLDING
INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

ÜZLETI JELENTÉSE

2014. évről

TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés

1. Vezetői összefoglaló
2. A Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása
3. Pénzügyi-, jövedelmi helyzet alakulása
4. Eredmény alakulása
5. Mérleg
6. Létszám és bérgazdálkodás
7. A Palota Holding ZRt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események
8. A környezetvédelem hatása a Palota Holding ZRt. gazdálkodására, pénzügyi helyzetére
9. A Palota Holding ZRt. várható fejlődése
10. Kutatás és kísérleti fejlesztés
11. A Részvénytársaság telephelye

1. Vezetői összefoglaló

A Számviteli törvény gazdasági társaságokra vonatkozó előírásai szerint a Palota Holding Zrt.-nek az éves beszámolóval egyidejűleg üzleti jelentést is kell készíteni. Az üzleti jelentés célját, tartalmát és elkészítésének módját, hitelesítését szintén a Számvitelről szóló törvény szabályozza.

Fő tevékenységünk az önkormányzat tulajdonában lévő lakás, nem lakás célú helyiségek, üres telkek az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben meghatározott kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, nyilvántartása és értékváltozásainak dokumentálása. Részvénytársaságunk foglalkozik az önkormányzati bérlemények bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak az Önkormányzat nevében történő kiszámlázásával és azok beszédésével, továbbá a kintlévőségek nyilvántartásával és a tartozások behajtásával.

A beszédett bérleti és egyéb szolgáltatási díjak az Önkormányzat bevételeit képezik, annak könyveiben jelennek meg, azaz Társaságunk mérlegét és eredmény-kimutatását semmilyen mértékben nem befolyásolják.

A Palota Holding Zrt. kezeli és üzemelteti a XV. Kerület Erdőkerülő u. 34. szám alatt található Nyugdíjsházat is. A Közéleti Ház üzemeltetését Részvénytársaságunk 2014. április 30-ig végezte, utána a tulajdonos kivette az ingatlant a kezelésünkől.

Részvénytársaságunk az ingatlanok bérbeadásához kapcsolódóan foglalkozik a jogszabályokból és a bérleti szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséből vagy a mulasztásokból adódó, jogi vonatkozású feladatok (felmondások, végrehajtási ügyek, peres eljárások, stb.) ellátásával is. A jogi ügyek intézését külső ügyvédi iroda (3 fő ügyvéd) végzi megbízási szerződés alapján, akiknek munkáját - a követelés behajtási tevékenységben - 2 fő saját munkavállalónk segíti.

A bérleti díjak nyilvántartása mellett kezeljük a részletre elidegenített lakások részletfizetéseiből az Önkormányzat költségvetésébe befolyó bevételeket is, amelyeket ugyancsak az Önkormányzat beszámolója tartalmaz.

2014. évben első ízben bonyolította le Részvénytársaságunk a tulajdonos által értékesítésre kijelölt lakások nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítését. Az árverések eredményeképpen 46 400 E Ft ingatlan értékesítésből származó bevétele keletkezett az Önkormányzatnak.

Az önkormányzati ingatlanok kezelése mellett saját vállalkozási tevékenységként társasházkezeléssel foglalkozik Részvénytársaságunk.

Társasház kezelési csoportunk 195 épületben 2 914 albetét kezelését látja el. Tevékenységét eredményesen végzi, az árbevétel és a közvetlen ráfordítások különbözete 2014-ben 14,4 millió Ft volt.

A csoport eredménye részét képezi társaságunk adózás előtti eredményének.

A Társasház kezelési csoport eredményességét bizonyítja:

2014.évben a XV.ker. Önkormányzat Uniós pályázati forrásból - a Zsókovári III. projekt keretében – a Bp.,XV. Zsókovári u.46-62.számú, kilenc lépcsőházas, 396 albetétes társasház szociális rehabilitációját valósította meg. A projekt tárgya

„homlokzat és tetőfelújítása” címszóval, homlokzat-, tető-, pincefödém szigetelés, közös nyílászárók cseréjével megvalósult. A Palota Holding Zrt, mint társasház kezelő vett részt a konzorciumban.

A Baumit építőanyag-gyártó cég rangos **Év homlokzata** pályázatán a 2014-díjat a Társasház kezelési csoport által kezelt Bp., XV. ker. Kórakás park 37. szám alatti épület nyerte meg. Az épület uniós támogatású felújítása során az épület külső hőszigetelési- és homlokzatszínezési munkái, valamint energiakorszerűsítése valósult meg.

A Palota Holding Zrt. 2014. évi üzleti jelentése tartalmát tekintve azokra a gazdasági tevékenységekre tér ki, amelyek a Zrt saját üzleti tevékenysége, valamint az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben foglalt feladatok teljesítésének körébe tartoznak.

A Palota Holding Zrt. üzleti jelentésének célja, hogy a 2014. évről szóló beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a Társaság vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetét, hogy az a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon a tulajdonos Önkormányzat és a nyilvánosság számára.

A 2014-as gazdasági évet a Palota Holding Zrt. pozitív üzleti eredménnyel zárta.

| | |
|---|--------------------|
| Az adózás előtti eredmény: | 3 714 E Ft. |
| Üzleti tevékenységünk eredménye: | 156 E Ft |
| Adózott eredmény: | 2 312 E Ft |

Mind bevételeink, mind kiadásaink szinte azonos mértékben alacsonyabb szinten realizálódtak a tervezettnél. Bevételeink 96,27 %-ra, kiadásaink 96,26 %-ra teljesültek, aminek következménye, hogy üzleti tevékenységünk eredménye a tervezett 32 E Ft-tal szemben 156 E Ft lett. Mind a bevételek, mind a kiadások alakulását nagyban befolyásolja a tulajdonos által meghatározott feladatok teljesülésének alakulása. 2014. évben több olyan feladat is volt, melyet a tulajdonos a költségvetés módosításakor határozott meg Részvénytársaságunk számára külön keretet biztosítva rá. Ilyenek voltak a Tóth István u. 100. alatti Meixner Iskola felújítási munkái, az Eötvös u. 123. épület felújítási munkái, a hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelési munkáinak megszervezése, és elvégeztetése.

Külön keretet kaptunk az értékesítésre tervezett lakások értékesítésének lefolytatására, melyben elkészítettük a lakások értékbecsléseit, az energia tanúsítványokat, valamint lefolytattuk a versenyeztetési eljárást, és az árverést.

Ezek a tételek a könyvelésünkben mind bevételi oldalon, mind kiadási oldalon azonos értéken megjelennek, mivel a külső vállalkozóval végeztetett munkákat változatlan áron közvetített szolgáltatásként továbbszámlázzuk az Önkormányzat részére.

A tételesen meghatározott feladatokkal szemben viszont voltak olyanok, amelyek nem a tervezettnél megfelelően alakultak. Így például a FŐTÁV bérlői adósságok megváltására tervezett 30 millió forint megmaradt, mivel jogszabályi környezet változása miatt a hátralékok behajtása más eljárási rendben történik.

További elmaradást jelentett mindkét oldalon a nem lakás célú helyiségek felújítására tervezett összeg fel nem használása. A felújításra tervezett bruttó 50 millió Forintból mind-

össze 6,3 millió Forint került felhasználásra, ezért a maradvány összeg egy részének átcsoportosítását kértük lakások felújítására az Önkormányzattól, melyet a költségvetés módosításában elfogadott.

Bevételeink mérséklődését az is befolyásolta, hogy az engedélyezett bérkötség+ járuléкаи továbbszámlázásánál több mint 5 %-ot megtakarítottunk, mert a bér egy részét - az önkormányzati terhek csökkentése érdekében - saját nyereségünk terhére fedeztük.

A **bevételi és kiadási tervünket** az önkormányzati költségvetésben meghatározott előirányzat összege határozta meg. 2014. évben –az előző évhez viszonyítva– mintegy kettőszáz millió forinttal magasabb előirányzattól gazdálkodhattunk. A megemelt előirányzatot egyrészt az jelentette, hogy 2013. évről 225 807 E Ft áthúzódott pénzmaradványként, melynek egy része a pénzforgalmi szemlélet alapján áthúzódó számlák teljesítése volt, másik része közbeszerzés miatt áthúzódó felújítási és bontási munkák teljesítése. A többlet előirányzat a költségvetés módosítása során meghatározott új feladatok (talajvíz elleni szigetelés, Eötvös 123. épület felújításának előkészítése, értékesítéssel kapcsolatos feladatok lebonyolítása) teljesítésére meghatározott keretet tartalmazta.

Kiadásaink további csökkentése érdekében a folyamatosan felülvizsgáltuk korábbi szállítói szerződéseinket, és új partnereket kerestünk, akikkel kedvezőbb feltételekkel tudunk szerződést kötni. Ezen felül egyes tevékenységeket belső létszámmal, saját dolgozóink foglalkoztatásával végeztettünk el, elsősorban a lakások karbantartását.

A Zrt. rendszeres „Szállítói” körébe tartoznak a közműszolgáltató társaságok, a **felújítási, karbantartási feladatok** ellátása körében a tervező és szolgáltató vállalkozók, az egyéb feladatok ellátásában pedig más közreműködő külső vállalkozók. Szerződő partnereink kiválasztásakor – a verseny szabályok betartása mellett – törekedtünk arra, hogy XV. kerületi kötődésű vállalkozásokkal szerződünk.

Az elvégzett feladatok az előírásoknak megfelelően szerződéssel alátámasztottak.

Meghatározó szerepet játszott tevékenységünkben az Önkormányzatot illető bevételek beszedése, így a lakbér, helyiség bérleti díj, egyéb szolgáltatások díja, megvásárolt távhődíj-tartozások behajtása. A bevételek tényleges teljesítéséről havonta elszámolást készítettünk az Önkormányzat részére, és a tárgy hónapot követően az Önkormányzatot illető bevételek átutalásra kerültek. Ezen bevételek közvetlenül az Önkormányzatot illetik, nem részei az üzleti eredményünknek.

Önkormányzatot illető bevételek és kiadások alakulása

(a bevételek alakulására Társaságunknak nem volt közvetlen befolyása.)

a) Lakással kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft-ban

| M e g n e v e z é s | 2013.évi tény- leges bevétel | 2014.évi mó- dosított bevé- teli előirány- zat | 2014.évi tényleges bevétel |
|---|---------------------------------|---|----------------------------------|
| Önkormányzati lakások lakbér bevétele | 317 679 | 331 264 | 321 361 |
| Lakások különszolgáltatási díja | 44 380 | 50 730 | 35 663 |
| Lakással kapcsolatos egyéb bevételek | 12 371 | 15 600 | 27 775 |
| Lakással kapcsolatos kamat bevétel | 1 663 | 1 500 | 2 706 |
| Lakással kapcs. bírság, kártérítés bevétele | | 0 | |
| Lakás bérbeadás bevétele | 376 093 | 399 094 | 387 505 |

b) Lakással kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

| M e g n e v e z é s | 2013. évi telje- sítés | 2014. módosí- tott előirány- zat | 2014. évi teljesítés |
|---|---------------------------|--|-------------------------|
| Lakáshoz kapcs. bérkötség+ járulékai | 120 041 | 141 993 | 133 915 |
| Lakás üzemeltetés | 108 757 | 102 803 | 102 535 |
| Lakás közös költség | 213 156 | 213 800 | 213 432 |
| Lakás karbantartás | 39 596 | 49 367 | 58 099 |
| Lakások és Nyugdíjas Ház összes üze- melt.ktsgei | 481 550 | 507 963 | 507 981 |
| Közösségi Ház (Száraznád u. 5.) üzemel- tetési ktsg. | 3 173 | 1 000 | 1 000 |
| FŐTÁV bérleti adósságok megváltása | 73 025 | 30 000 | 1 102 |
| Üres lakások fűtésdíja | 10 970 | 10 384 | 10 284 |
| ÖKO és Panel program | 38 111 | 41 000 | 39 575 |
| Elidegenítési bonyolítási díj (lakás) | 413 | 1 000 | 1 000 |
| Lakás bérleti díjhátralék csökk.öszöntz. | 534 | 1 141 | 1 141 |
| Távhődíj behajtási jutalék | 180 | 559 | 66 |
| Bérlakások energiatanúsítványai | | 3 730 | 853 |
| Elidegenítéssel kapcsolatos egyéb ktsg. | | 1 414 | 645 |
| Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz) | 76 588 | 84 141 | 83 563 |
| Lakással kapcsolatos összes kiadás | 684 544 | 682 332 | 647 210 |

c) Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

adatok: E Ft-ban

| M e g n e v e z é s | 2013.évi tényleges bevétel | 2014.évi módosított bevételi előirányzat | 2014.évi tényleges bevétel |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| V/2 Nem lakás c. helyiségek bérleti díja | 197 266 | 225 170 | 198 458 |
| Nem lakások különszolgáltatási díja | 2 955 | 3 452 | 3 245 |
| Nem lakással kapcsolatos egyéb bevételek | 7 979 | 8 960 | 1 611 |
| Nem lakással kapcsolatos kamat bevételek | 1 164 | 800 | 794 |
| Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bevételek | | | |
| Nem lakással kapcs. bevételek | 209 364 | 238 382 | 204 108 |

d) nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

adatok: E Ft-ban

| M e g n e v e z é s | 2013. évi teljesítés | 2014. módosított előirányzat | 2014. évi teljesítés |
|--|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Nem lakással kapcs. bérkölttség + járulékai | 40 631 | 40 474 | 40 474 |
| nem lakás üzemeltetés | 37 976 | 49 061 | 49 060 |
| nem lakás közös költség | 32 946 | 32 205 | 32 205 |
| nem lakás karbantartás | 2 394 | 3 232 | 3 232 |
| Nem lakások összes üzemelt.ktsgei | 113 947 | 124 972 | 124 971 |
| Önkormányzati telkek karbantartása | 3 082 | 4 000 | 3 998 |
| Nem lakás bérl.díjhátralék csökkentés ösztönzése | 226 | 600 | 302 |
| Üres helyiségek fűtésdíja | 5 000 | 5 116 | 5 116 |
| Vásárolt termék és szolg. ÁFA-ja (nem lak-hoz) | 24 113 | 33 915 | 27 588 |
| Nem lakással kapcsolatos összes kiadás | 146 368 | 168 603 | 161 975 |

Táblázatainkból kitűnik, hogy mind a lakások, mind a nem lakás célú helyiségek esetében a ténylegesen befolyt bevétel elmarad a tervezettől. Látható továbbá, hogy a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos gazdálkodás nyereséges, a lakással kapcsolatos pedig veszteséges. Ez nagyrészt visszavezethető a szociális helyzet alakulására, hiszen lakásaink döntő többsége szociális bérlakás, és a lakások esetében a hátralékok is nagy összeget képviselnek. (114 millió Ft)

A lakásgazdálkodás eredményét döntő módon befolyásolta, hogy 2014. december 31-én 287 üres lakás tartunk nyilván (ebből kiadható 87 db), amely a tervezett bevételek elmaradását, és a költségek növekedését okozta. Bár több lakás pályázat is volt az év folyamán, amely során összesen 92 db lakást sikerült bérbe adni, valamint pályázaton kívül további 16 lakást adtunk ki.

2014. évben jogerős bírósági ítéleteknek megfelelően 41 db kilakoltatást kezdeményeztünk, melyből 24 esetében a tényleges kilakoltatás megvalósult, 11 db felfüggesztésre került a többi vagy végrehajtás előtt leadta vagy elhagyta a lakást, illetve alacsonyabb kom-

fortfokozatú önkormányzati bérleménybe költöztették. Ezek növelőleg hatnak a hátralékok összegére is, hiszen a bérlőket azért kellett kilakoltatni, mert hosszabb ideje nem tettek eleget fizetési kötelezettségeiknek.

Önkormányzati bérlemények hátralékainak alakulása 2014. december 31-én:

| | |
|---|--------------|
| Lakás bérleti és egyéb szolgáltatási díjainak hátraléka | 114 243 E Ft |
| Nem lakás célú bérlemények hátralékai | 66 053 E Ft |

A korábbi években az Önkormányzat által megvásárolt, vagy bírósági végzés alapján kifizetett, bérlőkre áthárított DHK és fűtődíj hátralékok összege 129 128 E Ft, amely összeg nem tartalmazza a DHK-nál jelenleg fennálló aktuális hátralékot.

A bérleti szerződésekből eredő bérlői hátralékok összege közel megegyezik az előző év hátralékainak összegével.

A bérlői hátralékok behajtására a jogi intézkedéseket megtesszük. 2014. évben 63 esetben fizetési meghagyást kezdeményeztünk és 141 esetben jogerős végzések alapján végrehajtást kellett indítanunk.

A végrehajtások eredményeként 12 035 E Ft folyt be a tartozásokra.

2014. évben aktívan részt vettünk az Önkormányzat által elidegenítésre kijelölt ingatlanok értékesítésben. Részvénytársaságunk lefolytatta az árverést, és elkészítette a nyertes pályázó adás-vételi szerződését. 14 db lakás és 1 db lakóházra írtunk ki versenyeztetési eljárást, melyből 9 lakás értékesítése sikeres volt összesen 46 400 E Ft bevételhez juttatva ezzel az Önkormányzatot.

2. Palota Holding bevételeinek és kiadásainak alakulása

Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után továbbszámlázott költségek, melyek a kiadásaink között is megjelennek. Ennek egy jelentős része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételek között jelennek meg.
Ezek a tételek a Zrt. gazdálkodási eredményét nem befolyásolják.
2. Egyes tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet az Önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (bérleti díj behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék). Ezek tételeiben nem jelentős bevételek, de ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés, illetve az önkormányzat és cégünk közötti szerződés.
Ezek a jutalékok a Társaságunk bevételeit növelik.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása után kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding

épületében tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek. 2014. évben még nem, de 2015. évben már jelentkezni fog a Kontyfa 2-8. szám alatti helyiségek bérleti díja, ugyanis ennek bérleti jogát Részvénytársaságunk az Önkormányzattól megvásárolta, és a vásárlási érték fejében elvégezte az üzlet homlokzati részeinek és közműcsatlakozásainak felújítását. Ez az elkövetkezendő években jelentős, az átadás után évi 15 millió Ft bevétele lesz Részvénytársaságunknak.

Ezek a tételek érdemi hatással vannak a Társaság eredményességére.

Bevételeink egyik jelentős része az ingatlankezelői tevékenységért a Részvénytársaság és az Önkormányzat között megkötött Megbízási Szerződés szerint az Önkormányzattól kapott díjazás – bérköltség és járulékai, melyek a költségvetési előirányzathoz viszonyítva 94,9%-ban teljesültek. A bevétel másik jelentős része az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt további feladatokra előirányzott összegek teljesülése. Ezeket a feladatokat közbeszerzési vagy versenyeztetési eljárásban kiválasztott külső kivitelezők bevonásával teljesítjük. A munkák ellenértékét a kivitelezők számlái alapján, a számlákkal megegyező összegben közvetített szolgáltatásként továbbszámoljuk az Önkormányzat részére (Társaságunk számára árrést, nyereséget nem tartalmaznak)

Saját üzleti tevékenységünk egyik jelentős bevétele a társasházi közös képviseleti csoportunk tevékenységéből származó közös képviseleti díjbevételek. 2014. évben a realizált bevétel szinte megegyezik a tervezett bevétellel, mindössze 864 E Ft-tal kevesebb.

Társasházkezelői csoport 2014. évi eredménye

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | 2014. évi tényleges adatok |
|----------------------|----------------------------|
| Bevétel | 53 936 |
| Bérköltség | 26 038 |
| Bérek járulékai | 7 054 |
| Üzemeltetési költség | 3 478 |
| Eredmény | 17 366 |

Igyekszünk minél több házban megszerezni a képviseletet, de a kerületben elég nagy a konkurencia.

Másik saját bevételünk az üres (saját rendelkezésű) helyiségeink bérbeadásából származó bevétel (6 636 E Ft), mely elmarad a tervezett szinttől, ugyanis a tervezéskor már némi bevétellel számoltunk a bérleti jogként megvásárolt helyiségek (Kontyfa u. 2-8.) bérbeadása után járó bevétellel is.

Saját bérleményünk kihasználtsági foka csökkent az előző évekhez viszonyítva, ugyanis az üresen maradt épületrészben a saját karbantartó csoportunk számára műhelyt alakítottunk ki, illetve a korábban bérbeadásal hasznosított egyik helyiségünket az Önkormányzat visszavette.

Egyéb bevételeink tartalmazzák az általunk kezelt önkormányzati ingatlanvagyon működtetésének Önkormányzat részére átszámlázott költségeit. Ebből 246 millió forint a társasházi közös költségek megtérítése az Önkormányzat által, valamint a Panel programban való részvételünk, az önkormányzati lakásokra jutó felújítási munkákra fizetendő 40 millió forint. Az üres lakások és nem lakások száma jelentős, ami lényegesen megemelte a közüzemi költségeket, ugyanis az üres lakások után a tulajdonost terhelik a szolgáltatási díjak.

A **pénzügyi műveletek bevételei** a lekötött saját és idegen forrásból származó pénzeszközök (pl. a bérlők által kifizetett kauciók) kamatai, mely a tárgy évben alacsonyabb mértékben realizálódott az előző évben képest, de a tervezettnél 6 %-kal magasabban. Az alacsony pénzintézeti kamatkonstrukciók, valamint a lekötött betéteink csökkenése miatt a tárgy évben már alacsonyabb értéken terveztük kamat bevételeinket.

Vezetői döntés alapján a Szállítói számlák és egyéb kötelezettségek kiegyenlítéséig a megtakarítási számla nap végi egyenlege is kamatozik a mindenkori érvényben lévő banki kamatkondíciókkal.

Rendkívüli bevételként került elszámolásra az ingatlan nyilvántartó program bevezetésére és bővítésére kapott támogatás a támogatási szerződésben meghatározott mértékig elszámolt értékcsökkenés.

A program bevezetését két lépcsőben terveztük megvalósítani. Az első rész után 3 192 E Ft támogatást, a második rész után 2 740,8 E Ft támogatást nyertünk el.

Kiadások

Dologi-, működési és felhalmozási jellegű kiadások éves módosított bruttó előirányzata összege **1 311 929 E Ft, melyből 225 807 E Ft a 2013. évről áthúzódó pénzmaradvány.** 2014. évre húzódott át több közbeszerzésen meghirdetett felújítás, így nyílászárók cseréje, bruttó 31 750 E Ft, Kontyfa utcai felújítás bruttó 42 672 E Ft, lakások, nem lakások bontása bruttó 18 161 E Ft. Kiadásaink alakulását befolyásolta az is, hogy 2014. évről 2015. évre is húzódnak át közbeszerzésen meghirdetett, és egyéb vállalkezési szerződés keretében meghatározott felújítások. Pl. épület felújítások, a Pázmány 41. (volt Orgonagyár) bontása miatt meghirdetett közbeszerzések, valamint a hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelésére kötött szerződés teljesítése.

Az anyagköltségek, melyek tartalmazzák a felhasznált anyagok értékét, valamint a közüzemi díjak közül a víz, az áram és a gázdíjat, - melyet a 100 százalékban önkormányzatú ingatlanok és az üres lakások után a tulajdonos köteles megfizetni – a tervezetthez viszonyítva 91,34 %-ra teljesültek. A saját karbantartó csoport tevékenysége során 20,1 millió forint karbantartási anyagot épített be kezelt ingatlanjainkba a tervezettnél megfelelően. Az anyagköltségek között kerül elszámolásra nyomtatvány, irodaszer és egyéb anyagok értéke is, melynél törekedtünk a takarékosagra.

Egyéb igénybevett szolgáltatások tartalmazzák a közüzemi díjakat (szemét, csatornadíj, stb.) az ügyvédi, könyvvizsgálati, munkavédelmi, a karbantartási és programkövetési, a posta és telefonköltségeket, és egyéb, a működéshez szükséges további szolgáltatásokat.

Legjelentősebb része a társasházi közös költség, ami 2014. évben a Panel programban való részvételünk miatti fizetési kötelezettségünkkel együtt 286 millió forintot tett ki.

Az egyéb igénybevett szolgáltatások a tervezettnél megfelelően alakultak, a teljesítése 99,46 %-ban valósult meg.

Egyéb szolgáltatások soron került elszámolásra a bankköltség, a vagyon, felelősség és gépkocsi biztosítások, valamint a bérlői hátralékok behajtása miatt kezdeményezett eljárások után fizetett végrehajtói és a közjegyzői díjak. Ezek a tervezettnél 10,77 %-kal, 2,2 millió forinttal magasabb értéken teljesültek.

Különösen jelentős a bankköltségünk növekedése, ami a bevezetett tranzakciós díj következménye. Itt a túteljesítés 18,3%. Végrehajtói és közjegyzői költségként 2014. évben 13 987 E Ft került kifizetésre, lényegesen magasabb, mint a megelőző években.

A bérleti díj hátralékok behajtására a megfelelő jogi és egyéb intézkedéseket megtesszük. 2014. évben 43 fizetési meghagyást, és 141 végrehajtást indítottunk, amelynek eredményeként 12 035 E Ft hátralék folyt be. A bérlők anyagi és szociális helyzete miatt sokszor nem vezet eredményre a jogi intézkedés sem.

Közvetített szolgáltatások tartalmazzák a megbízási szerződésünkben meghatározott feladatok teljesítése után az önkormányzat felé változatlan formában továbbszámlázott tételeket. Ez a tervezetthez viszonyítva 92,39 %-ra teljesült. Ennek oka, hogy közbeszerzés miatt több felújítás is áthúzódott a 2015. évre. (épületek felújítása, Orgonagyár bontása), valamint a már megkötött vállalkozási szerződésben meghatározott felújítás teljesítése is 2015-ben várható. Pl.: hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelése. Azon kívül voltak olyan feladatok, melyekkel a tervezéskor még számoltunk, de a jogszabályi környezet változása miatt más formában valósult meg. Ez a FŐTÁV bérlői adósságok rendezése, melyet 30 millió forinttal terveztük be 2014. évre.

A közvetített szolgáltatások legnagyobb hányadát a felújítási, karbantartási munkák továbbszámlázása teszi ki.

Felújítási munkák részletezése:

A lakások felújítására felhasznált összeg 2014. évben a következőképpen alakult:

| | | |
|----------------------|------------|--------------------|
| Eredeti előirányzat: | nettó | 62 992 E Ft |
| | <u>ÁFA</u> | <u>17 008 E Ft</u> |
| | bruttó | 80 000 E Ft |

| | | |
|------------------------|------------|--------------------|
| Módosított előirányzat | nettó | 88 976 E Ft |
| | <u>ÁFA</u> | <u>24 024 E Ft</u> |
| | Bruttó | 113 000 E Ft |

| | | |
|---------------|--------------------------------------|---------------------|
| Felhasználva: | 2014. évi elvégzett felújítás bruttó | 106 190 E Ft |
| | 2013-ban indított, de | |
| | <u>2014 évre teljesített,</u> | |
| | <u>nyílászárók (közbeszerzés)</u> | <u>31 750 E Ft</u> |
| | bruttó | 137 940 E Ft |

A lakások felújításához tartozik még a hagyományos épületek talajvíz elleni szigetelési munkáinak elvégzésére külön keretben meghatározott, és a költségvetésben elfogadott 28 377 E Ft, melyből 2014. évben bruttó 9 556 E Ft értéken falszigetelési munkákat végeztünk el, a többi teljesítése áthúzódott 2015. évre. A munka elvégzésére vállalkozási szerződés megkötésére került sor az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt között.

A lakások esetében, elsősorban a panel technológiával épült lakásoknál ún. feles nyílászáró cseréje program keretében közbeszerzés kiírására került sor. A *Vállalkozási keretszerződés a Budapest, XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat tulajdonában álló újpalotai panellakások külső nyílászárók cseréjére, az ajánlati dokumentáció részét képező műszaki leírásban foglaltak szerint (PH 6-2013 Nyílászárók cseréje)* közbeszerzési eljárásban a nyertes ajánlattevővel 31,75 millió forint összegben szerződünk le. A beruházás megvalósítására 2014. évben került sor, amelynek révén 93 db újpalotai lakásban korszerű homlokzati nyílászárók beépítését hajtottuk végre. Ezzel párhuzamosan pályáztatásokat követően 17 db régi építésű lakásban is sor került a külső homlokzati nyílászárók cseréjére a költségek bérlő és bérbeadó közötti megosztású fizetési konstrukcióban.

A feles finanszírozású konstrukció olyan mértékben bevált és a bérlők által is kedvelt megoldása a felújításoknak, hogy a bejárati ajtók esetében is alkalmaztuk. A panel technológiájú épületekben található bejárati ajtók tipizálhatóak, ezért a közbeszerzési értékhatárt el nem érő pályáztatás során választottuk ki a vállalkozót, akivel keretszerződést kötöttünk. Tavalyi évben ennek köszönhetően 38 db lakás esetén került sor korszerű, MABISZ minősítéssel ellátott, biztonságos bejárati ajtó beépítésére. Ezzel párhuzamosan szintén pályáztatásokat követően 11 db régi építésű lakásban is lezajlott a külső homlokzati nyílászárók cseréjére feles megosztású fizetési konstrukcióban.

A lakott és nem lakott lakások, valamint nem lakás célú helyiségek esetében jelentős hányadát teszik ki a kivitelezési munkáknak az elektromos karbantartási és felújítási munkák. A hatékony gazdálkodás érdekében 2014. évben saját villanyszerelő csapatot hoztunk létre, amelynek vezetését olyan szakemberre bíztuk, aki a teljes szakággal kapcsolatos lebonyolítói, műszaki ellenőri munkákat elvégzi. A három fős csapatot szerszámokkal, a szükséges eszközökkel, gépjárművel felszereltük. Az előre ilyen mértékben nem tervezett, ám jelentősen megnövekedett lakás felújítási feladatoknak megfelelően 2014. évben ismételten kiírásra került a *Budapest Főváros, XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek folyamatos villanyszerelési hibaelhárítási, karbantartási, részleges felújítási, teljes felújítási munkálataira* történő közbeszerzés. Ehhez párosultak az esetleges fűtéskorszerűsítéssel járó munkák költségei. Ezen munkákra szükség volt egyrészt a lakott lakások esetén balesetveszély jelentkezésekor, másrészt az átköltözések, bérlőkijelölésű lakások bérbeadása és pályázati lakások felújítása során.

A tavalyi évben két lakás pályázat kiírására került sor. Az első pályázat során 9 db szociális, 10 db költségelví és 9 db piaci lakás felújítást követő bérbeadás történt meg. A második pályázat során 19 db szociális, 12 db költségelví és 5 db piaci lakás felújítást követő bérbeadása történt meg. Közérdek alapján 14 db, Szociális és Rehabilitációs Alapítvány kijelölése alapján 17 db, idegen kijelölés alapján 10 db lakás többnyire részben bérlői költségviseléssel történő felújítása zajlott le. A saját brigád ezekből a lakásokból 71 db-ot újított fel, melyből 19 db teljes, 52 db lakás részleges felújítása történt meg.

A nem lakások felújítására felhasznált összeg 2014. évben a következőképpen alakult:

| | | |
|-----------------------------|--|--------------------|
| Előirányzat: | nettó | 31 496 E Ft |
| | <u>ÁFA</u> | <u>8 504 E Ft</u> |
| | Bruttó | 40 000 E Ft |
| Előirányzat módosítás után: | | |
| | Nettó | 19 685 E Ft |
| | <u>ÁFA</u> | <u>5 315 E Ft</u> |
| | Bruttó | 25 000 E Ft |
| Felhasználva: | 2014 évi elvégzett bruttó | 6 306 E Ft |
| | <u>2014 évre áthúzódó közbeszerzés</u> | <u>40 478 E Ft</u> |
| | 2014. évben elvégzett | |
| | Kontyfa 2-8. további felújítási | |
| | <u>munkái bruttó</u> | <u>20 640 E Ft</u> |
| | Összesen bruttó | 67 424 E Ft |

Az Önkormányzat megrendelésére az Újpalotai Piac mellett lévő szolgáltató épületeket lebontottuk 2013-ban. Tárgyi bontás előkészítése volt a piac és környezete átépítésének. 2013-ban a PH7-2013 Kontyfa 2-8. szám alatti üzlethelyiségek felújítása, átalakítása tárgyú közbeszerzési eljárást indítottunk, melynek teljesítése áthúzódott 2014. évre. További felújítási munkálatokat végeztünk, melynek egy részét a leendő bérlőkkel kötött megállapodás szerint a bérlők saját maguk alakították ki a bérlendő helyiséget profiljuknak megfelelően. 2014-ben az újpalotai piac átépítéséhez kapcsolódóan a társasház földszinti homlokzatának felújítását, a bérlemények részleges, a bérbeadást megelőző előkészítési munkákat végeztük el nettó 33,6 M Ft értékben. A bérbeadás során további bérbeadói felújításokat (pl. közműcsatlakozások kiépítése) hajtottunk végre 7,7 M Ft összegben. A bérlők további 12,9 millió forint értékűvel beruházást eszközöltek.

Az újpalotai rendőrőrs kialakítását, valamint a Dugonics u. 22. szám alatti Országgyűlési Képviselő Iroda kialakítását részben a saját kivitelező csoportunk valósította meg a 2014 évben.

Megbízási szerződésen kívül, vállalkozási szerződés keretében végeztük el a Meixner iskola tető felújítási és fűtéskorszerűsítési munkáit a költségvetésben meghatározott 9,7 millió forint értékben.

2013-ban a PH5-2013 Épületek, épületrész bontása tárgyú közbeszerzési eljárást indítottunk. 2014-ben a jogerős hatósági engedélyek birtokában leszerződünk bontási munkákra bruttó 18.161 E Ft összegben. A bontások teljesítése megtörtént. 2014. évben terveztük a volt Orgonagyár bontását, amire el is indítottuk a közbeszerzési pályázatot. Tényleges megvalósulása 2015. évben várható.

Karbantartási tevékenység alakulása 2014. évben:

A karbantartási munkák alapját lakossági bejelentések, saját vizsgálatok, valamint közvetve a tulajdonosi megrendelések képezik. Jellegüket tekintve a lakás rendeltetészerű hasz-

nálatát biztosítják. Azokat a munkákat végezzük el, melyek a bérleti szerződés szerint a bérbeadó feladatát, illetve életveszély elhárítását képezik, vagy az önkormányzat utasítása, illetve megrendelése alapján kell elvégezni. Karbantartási tevékenység terhére végezzük a hideg- és meleg-vízmérő órák hatóságilag előírt cseréjét és hitelesítését is.

Az üres lakás és nem lakás célú helyiségek ismételt használatba vételéhez jelentős felújítási munkákra van szükség, amelyek a csoport munkájának jelentős részét lekötik.

A külső vállalkozók megbízásai mellett, illetve azok részleges kiváltására 2012-ben célként tűztük ki a saját karbantartó-felújító csoport létrehozását, amit még abban az évben megkezdtünk, majd folyamatosan fejlesztettünk. 2014-ben ennek keretében létrehoztuk a villanyszerelő csoportot. Az új csoportot is felszereltük a munkavégzéshez szükséges szerszámokkal, ami elengedhetetlen feltétele a hosszú távú és jó minőségű munkavégzésnek.

A teljes fizikai állomány gerincét a 13 fős felújító-karbantartó csoport alkotja, amely mellett immáron 3 fős villanyszerelési munkákat végző kis csapattal is rendelkezünk. Jelenleg festő, asztalos, ablakszigetelő, kőműves, hideg- és melegburkoló, vasszerkezeti és víz-szerelési munkákat tudunk végezni, ezeken a területeken rendelkezünk szakemberekkel. A munkavégzéshez az alapfeltételek adottak. A munkálatok elvégzéséhez Részvénytársaságunk biztosított 134 m² alapterületű műhelyt, ami praktikusán Társaságunk székhelyén, a Száraznád u. 4-6. szám alatt található. A kollégák építési helyszínekre történő szállításához, az építőanyagok és szerszámok mozgatásához rendelkezünk gépjárművekkel. Jelenleg 5 db tehergépjárművet használ a saját kivitelező csoportunk (párhuzamosan több helyszínen is dolgoznak).

A munkájuk jelentős részét a bérbeadással kapcsolatos pályázati lakások helyrehozatala képezte. Ezen munkák magukba foglalják a hideg- és meleg-burkolási munkákat, a konyhai, fürdőszobai víz-szerelési munkákat, az asztalos munkákat, külső- és belső nyílászárók rendbehozatalát, illetve szükség szerinti cseréjét, konyhaszekrények rendbehozatalát, cseréjét, festést mázolás, villanyszerelési munkákat. A fennmaradó felújítási munkákat esetenként külső vállalkozók végezték. Ezen munkák magukba foglalták a fennmaradó villanyszerelési munkákat, a gáz- és fűtőszerszerelési munkákat. Külső vállalkozók végeztek el olyan kivitelezési munkákat is, amelyre a saját munkacsoportunk kapacitással nem rendelkezett, viszont a sürgősségre tekintettel a kivitelezés nem türt halasztást. A nap 24 órájában karbantartási ügyelet áll a bérlők rendelkezésére, amelyen az igények felvétele történik, és a halaszthatatlan, életveszéllyel járó műszaki problémák esetén intézkedünk a hibajavítás azonnali megkezdésére is.

A fizikai állomány költségei egyrészt állnak a működési célú költségek között szereplő bérköltségből. Ennek összege 2014-ben megközelítőleg járulékokkal együtt 35 876 E Ft volt. Másrészt a beépített építési anyagok bekerülési összegei a karbantartási keret részeként voltak elszámolva. Ennek összege 2014-ben nettó 20,1 millió Ft volt.

A karbantartásra felhasznált összeg 2014.-ben a következőképpen alakult:

Az üzemeltetési költség tartalmazza a karbantartásra tervezett összeget, amely 2014. évre nettó 46 millió forint volt.

| | |
|--|--------------------|
| Felhasználva: külső karbantartók által végzett munkák értéke | 41 332 E Ft |
| saját karbantartó csoport | |
| által felhasznált anyag | <u>20 128 E Ft</u> |
| összesen nettó | 61 460 E Ft |

A karbantartásra tervezett összeget 33,6 %-kal túlléptük, de a többlet teljesítmények fedezetét az üzemeltetésen belül más költségcsoportra tervezett összegből gazdálkodtuk ki. Saját kivitelező csoportunk a felújításokhoz és karbantartó munkákhoz kapcsolódóan hozzávetőleg 54 millió Ft értékben végzett lakás karbantartási munkákat. Ezzel együtt a lakások karbantartása összesen 115 millió Forint értékben valósult meg.

A saját kivitelezői csoport által végzett munkák bérköltsége nem a felújítási és nem a karbantartási keretet terhelték, hanem a Palota Holding Zrt. a saját bérköltségei között számolta el.

Személyi jellegű ráfordításaink: tervezett békeretünket 95,28 %-ban használtuk fel. Részvénytársaságunknál 2014. évben csak a kiemelten dolgozó munkavállalóinkat részesítettük bérfejlesztésben. Ez csak néhány munkavállalót érintett. Személyi jellegű egyéb kifizetéseink 87,08 %-ban teljesültek, törekedtünk a takarékos gazdálkodásra. Összes személyi jellegű ráfordításaink teljesülése 95,19 %.

Ráfordítási kiadásaink 6,6 %-kal mérsékeltebben teljesültek a tervezettnél. Elsősorban az iparüzési adó és innovációs járulék mértéke a bevétel némi elmaradása miatt a tervezettnél alacsonyabbak. Jelenlegi vevő követeléseinkre 2014. évben 235 E Ft értékvesztést számoltunk el.

3. Pénzügyi, jövedelmi helyzet alakulása

Az előző évek kialakult elszámolási rendszerét folytatva, 2014. évben az Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződésben foglaltaknak megfelelően, havi elszámolásokban rögzítettük a gazdasági eseményeket. A pénzügyi teljesítések banki átutalások formájában megtörténtek mind az Önkormányzat, mind a Palota Holding Zrt. részéről.

A Társaságunk bevételei az Önkormányzat 2015. évi költségvetési rendeletének elfogadásáig a 2015. évi átmeneti költségvetési gazdálkodásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerint és a Megbízási Szerződés folytonossága alapján – 2014. évi finanszírozás havi 1/12 szintjén realizálódhat.

4. Eredmény alakulása 2014. évben

A Palota Holding ZRt. 2014. évi üzleti tevékenység eredménye **156 E Ft.**

2014. évi adózott eredménye 2 312 E Ft.

A nehéz gazdasági helyzet ellenére is biztatóak eredményeink, és bízunk benne, hogy az elkövetkező üzleti évet is eredményesen zárjuk.

Év végi záró pénzeszközeink mértéke 28,6 millió forinttal növekedett a bázis évhez viszonyítva, ami biztosítja Részvénytársaságunk folyamatos likviditását.

A PALOTA HOLDING ZRt. gazdálkodása és pénzügyi helyzete kiegyensúlyozott.

5. Mérleg

A 2014. évi mérleg főösszege 322 373 E Ft (előző évben: 329 970 E Ft).

Mérleg főösszegünk 7 597 E Ft csökkenést mutat.

Eszközők összetételének változása:

adatok E Ft-ban

| Megnevezés | Előző év | | Tárgyév | | Változás (%) |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Összeg (E Ft) | Rész-arány (%) | Összeg (E Ft) | Rész-arány (%) | |
| Befektetett eszközök | 51 618 | 15,64 | 72 781 | 22,58 | 141,00 |
| Immateriális javak | 8 539 | 2,59 | 29 791 | 9,24 | 348,88 |
| Tárgyi eszközök | 43 079 | 13,06 | 42 990 | 13,34 | 99,79 |
| Befektetett pénzügyi eszközök | | | | | |
| Forgóeszközök | 274 223 | 83,11 | 243 698 | 75,60 | 88,87 |
| Készletek | 1 464 | 0,44 | 2 105 | 0,65 | 143,78 |
| Követelések | 134 041 | 40,62 | 74 293 | 23,05 | 55,43 |
| Értékpapírok | | | | | |
| Pénzeszközök | 138 718 | 42,04 | 167 300 | 51,90 | 120,60 |
| Aktív időbeli elhatárolások | 4 129 | 1,25 | 5 894 | 1,83 | 142,75 |
| ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN | 329 970 | 100,00 | 322 373 | 100,00 | 97,70 |

A befektetett eszközök és forgóeszközök arányában minimálisváltozás következett be az előző évhez képest.

A befektetett eszközök értéke növekedést mutat, hiszen itt jelenik meg a 20 millió forintért megvásárolt bérleti jog értéke. A forgóeszközök értéke csökkenést mutat. Az aktív időbeli elhatárolások aránya nem jelentős.

A forgóeszközök belső összetételében lényeges változás következett be. A követelések állományának lényeges csökkenésével szemben a pénzeszközök állománya növekedett a bázis évhez viszonyítva. További minimális összetétel változás, hogy a készletek között ez évtől megjelenik a karbantartó csoport által vásárolt, és még be nem épített, készletezett anyagok értéke, ami a leltár szerint 641 E Ft volt.

Források összetételének változása:

adatok E Ft-
ban

| Megnevezés | Előző év | | Tárgyév | | Változás (%) |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Összeg (E Ft) | Részarány (%) | Összeg (E Ft) | Részarány (%) | |
| Saját tőke | 172 692 | 52,34 | 175 004 | 54,29 | 101,34 |
| Jegyzett tőke | 30 000 | 9,09 | 30 000 | 9,31 | 100,00 |
| Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-) | | | | | |
| Tőketartalék | 42 484 | 12,88 | 42 484 | 13,18 | 100,00 |
| Eredménytartalék | 95 826 | 29,04 | 100 208 | 31,08 | 104,57 |
| Lekötött tartalék | | | | | |
| Értékelési tartalék | | | | | |
| Mérleg szerinti eredmény | 4 382 | 1,33 | 2 312 | 0,72 | 52,76 |
| Céltartalékok | | | | | |
| Kötelezettségek | 135 178 | 40,97 | 122 682 | 38,06 | 90,76 |
| Hátrasorolt kötelezettség | | | | | |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | | | | | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | 135 178 | 40,97 | 122 682 | 38,06 | 90,76 |
| Passzív időbeli elhatárolások | 22 100 | 6,70 | 24 687 | 7,66 | 111,71 |
| FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN | 329 970 | 100,00 | 322 373 | 100,00 | 97,70 |

Szintén minimális szerkezeti változás mutatkozik a források összetételében. A saját tőke növekményét a mérleg szerinti eredmény növekedése okozta. A kötelezettségek állománya minimálisan csökkent. Ennek több összetevője van, hiszen a szállítókkal szembeni kötelezettségeink jelentősen emelkedtek, aminek nagy részét a felújítási munkáknál a szerződésekben meghatározott garanciális visszatartás teszi ki. Az önkormányzattal, mint tulajdonossal szembeni kötelezettségek csak minimális arányt képviselnek, jelentősen, 46 199 E Ft-tal csökkentek a bázis időszakhoz viszonyítva.

Az egyéb kötelezettségek között jelentkező adóhatósággal szembeni kötelezettségek értéke mérsékelt növekedést mutat az előző évhez képest.

A passzív időbeli elhatárolások abszolút összegben számított növekedése 2 587 E Ft. A passzív időbeli elhatárolás abszolút összegét növeli, hogy a 2014. évben kapott összesen 5 933 E Ft támogatásból a támogatási szerződésben meghatározottak szerint csak 1 010 E Ft került költség ellentételezésére elszámolva. Ha a halasztott bevételt figyelmen kívül hagyjuk, a passzív időbeli elhatárolások az előző évhez képest 2 336 E Ft csökkenést mutatnak.

6. Létszám és bérgazdálkodás

2014. december 31.-i záró létszámunk a bázis időszakhoz viszonyított 52 fővel szemben 60 fő, melyből 57 fő teljes munkaidős, 3 fő részmunkaidős munkavállaló. A teljes munkaidős munkavállalók közül 16 fő fizikai alkalmazott.

A tárgy évben tovább bővítettük létszámunkat, 5 fő fizikai alkalmazottal, akik a saját karbantartó csoportban dolgoznak, és 3 fő szellemi foglalkoztatású munkavállalóval, akik közül kettő fő a társasház kezelési csoportunkat erősíti.

Béreköltségünk felhasználása 95,28 %, a tervezettől elmarad. Dolgozóink részére teljesítményük értékeléseként összesen kb. egy havi bérnek megfelelő összegű jutalmat fizettünk ki differenciáltan. Bérfejlesztésre csak néhány munkavállaló esetében, a munkateljesítmény és a javadalmazás közötti összhang megteremtése érdekében volt lehetőség. További bérfejlesztésre azért nem volt lehetőségünk, mert azzal túlléptük volna az önkormányzattal kötött megállapodásban meghatározott üzemeltetési keretet.

7. A Palota Holding Zrt. tevékenységében a mérleg fordulónapja után következett lényeges események

A PALOTA HOLDING Zrt. üzleti folyamatában a mérleg fordulónapja 2014. december 31. A mérleg fordulónapja után ismertté vált költségeket és ráfordításokat, valamint a 2014. évet érintő bevételeket időbeli elhatárolásként figyelembe vettük az üzleti év mérlegének és beszámolójának elkészítésénél.

8. A környezetvédelem hatása a Palota Holding Zrt gazdálkodására, pénzügyi helyzetére

A környezetvédelemnek közvetlenül nincs hatása a PALOTA HOLDING Zrt sajátos jellegű üzleti tevékenységére, annak gazdálkodására, pénzügyi helyzetére.

9. A Palota Holding Zrt. várható fejlődése

A PALOTA HOLDING Zrt. 2014. és 2015. évek üzletmenetének kiegyensúlyozott helyzetét és gazdasági tevékenységének várható alakulását döntően a tulajdonos és egyben az üzleti megrendelések nagy részét biztosító XV. Kerületi Önkormányzat saját tulajdonú ingatlanokra vonatkozó fenntartási és kezelési üzletpolitikája határozza meg.

A Képviselő-testület által elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és az ahhoz kapcsolódó Ingatlan-gazdálkodási Program már tartalmazza azokat a célokat, gazdálkodási elveket, módszereket és a megvalósításukhoz szükséges intézkedéseket is, amelyekkel megteremthetőek az eredményes és felelős önkormányzati ingatlan-gazdálkodás jogszabályi (önk. rendelet), működési és szervezeti feltételei.

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2015.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek.

Elsősorban arra számítunk, hogy a nem lakás célú helyiségek vagyongazdálkodási szerződés alapján még ebben az évben a Palota Holding Zrt-hez kerülnek, ezáltal – első lépésként ezekre az ingatlanokra vonatkozóan – cégünk előtt megnyílik a lehetőség a vagyongazdálkodási tevékenység végzésére.

Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlangazdálkodás bevételi- és költségszerkezetét is.

10. Kutatás és kísérleti fejlesztés

Részvénytársaságunk kutatással és kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

11. A Részvénytársaság telephelye

Részvénytársaságunknak a székhelyén kívül egy telephelye van, amely a XV. kerület Ady E. u. 10. szám alatt található. A telephelyet, mely egy telek, alapításkor a tulajdonos bocsátotta Részvénytársaságunk rendelkezésére apportként. A telken Részvénytársaságunk nem végez semmilyen tevékenységet.

Budapest, 2015. március 12.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató