

2021.02.22. Felügyelőbizottsági ülés


2. napirendi pont

A Palota-Holding Zrt. 2021. évi Üzleti Terve

Előterjesztő: **Bokor István Béla Vezérigazgató és Bori Sándorné gazdasági igazgató-helyettes, számviteli osztályvezető.**

Budapest, 2021. február 16.


Bokor István Béla
Vezérigazgató


Bori Sándorné
gazdasági igazgató-helyettes
számviteli osztályvezető

PALOTA-HOLDING
Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt.
1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.

2021. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2021. február 3.




Bokor István Béla
vezérigazgató

Melléklet: 2 db

PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2021. évi Üzleti terve

1. Vezetői összefoglaló

A PALOTA-HOLDING Zrt, mint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, négy fő feladatot lát el:

1. Bonyolítja az Önkormányzat lakásvagyonának az önkormányzati célok megvalósítását szolgáló hasznosítását, ezt a kötelezettségét az Önkormányzat közvetlen irányításával látja el.
2. Gazdasági szereplőként nyereségesen hasznosítja az Önkormányzat nem lakás célú helyiség vagyonát, ezt a kötelezettségét a vonatkozó jogszabályok adta kereteken belül látja el.
3. Önálló gazdasági szereplőként a fenti két tevékenység kiegészítéseként társasházi közös képviseleti tevékenységet végez.
4. Profitcenterként törekszik arra, hogy a rendelkezésére álló erőforrásokat egyéb, a fenti feladatok teljesítésén túli, további bevételek realizálására aktivizálja.

A PALOTA-HOLDING Zrt, mint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, alapvető (funkcionális) kötelezettsége az Önkormányzat ingatlanvagyonának önkormányzati célok megvalósítását szolgáló hasznosítása, a vagyon megőrzése, továbbá a rábízott vagyon gazdasági ésszerűség szerinti üzemeltetése és lehetőség szerinti gyarapítása, melynek a legfőbb pontjai 2021. évben a következők

- bérleti díjbevétel növelése mind a vagyonkezelte, mind a nem vagyonkezelte ingatlanok kapcsán
- a személyi jellegű ráfordítás további optimalizálása, hogy a magasabb színvonalú munkaerőt meg tudjuk tartani, és újabb szakembereket tudjunk alkalmazni

2. A Társaság általános bemutatása

Társaságunk 1992. január 1-től végzi az önkormányzati lakás- és nem lakás bérlemények kezelését, az önkormányzatot megillető lakbérek és bérleti díjak számlázását és beszedését, az önkormányzati lakások és nem lakás célú helyiségek esetleges értékesítésének előkészítését, a részletfizetések beszedését és nyilvántartását.

2005. év óta a Zrt kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérlőinek távfűtési díjhátralékait és az ezzel kapcsolatos behajtási tevékenységet is társaságunk végzi.

Az Önkormányzat 2020. január 1-től Közzolgáltatási Szerződést kötött Társaságunkkal, amelyben meghatározta a Társaságunktól elvárt ingatlankezelési feladatok tartalmát és terjedelmét, az azok teljesítéséhez biztosított önkormányzati finanszírozást, valamint az elszámolás és az

ellenőrzés részletszabályait. Társaságunk ennek a szerződésnek a keretein belül kezeli az önkormányzati tulajdonú lakásokat és a nem lakás bérlemények közül azokat, amelyek nem tartoznak a külön vagyonkezelési szerződés hatálya alá, továbbá az üres telkeket és egyéb ingatlanokat. Ezen feladatsoporton belül:

- a Tulajdonos nyilatkozatának megfelelő tartalommal megkötjük a lakásbérleti szerződéseket,
- pályáztatást követően, licit eljárással bérbe adjuk a helyiségeket,
- kiszámlázzuk és beszedjük a bérleti díjakat és a bérlőket terhelő külön-szolgáltatási díjakat,
- rendszeresen bérlemény-ellenőrzéseket végzünk,
- az önkormányzati költségvetésben meghatározott keret mértékéig elvégezzük a felújítási, karbantartási munkákat,
- gondoskodunk a kezelésünkben lévő zöldfelületek karbantartásáról,
- kezeljük és üzemeltetjük az Önkormányzat tulajdonában lévő Nyugdíjasházat,
- munkaszervezetet működtetünk a kintlévőségek behajtására,
- az Önkormányzat nevében lebonyolítjuk az önkormányzati ingatlanértékesítéseket,
- nyilvántartásokat vezetünk a bérlői kör, a szerződésállomány, valamint az ingatlanok mennyiségének, értékének és műszaki állapotának változásairól.

3. Az Önkormányzat 2021. évi előirányzataival szorosan összefüggő költségvetési részletek bemutatása.

A PALOTA-HOLDING Zrt. az Önkormányzattal évente megkötésre kerülő Közszolgáltatási szerződésnek megfelelően, valamint a jogszabályok adta kereteken belül teljesíti az ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi rendeleti szabályozása és a kezdetektől alkalmazott évenkénti közszolgáltatási szerződéses kapcsolat belső tartalma a lakásgazdálkodás tekintetében nem változott, azaz Társaságunk csupán operatív végrehajtója a Közszolgáltatási szerződésben meghatározott üzemeltetési, fenntartási, nyilvántartási feladatoknak. Ebből következően a Zrt. valós lakásgazdálkodást önállóan nem végezhet, kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott lakáskezelési kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel.

Részvénytársaságunk feladata az önkormányzati lakás és vagyonkezelésbe nem vett nem lakás célú bérlemények bérleti díjainak kiszámlázása és beszedése. Ezek a bevételek az Önkormányzatot illetik (a befolyt pénzt minden hónapban maradéktalanul átutaljuk az Önkormányzat számlájára). Ezeknek a bevételeknek az alakulására a Zrt.-nek nincsen befolyása, mert az ingatlanok bérbeadásáról és a bérbeadás feltételeiről minden esetben közvetlenül az Önkormányzat dönt.

Önkormányzati bevételi előirányzatok

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a PALOTA-HOLDING Zrt. lakásgazdálkodási tevékenységének a bevételi tervszámait.

ÖNKORMÁNYZATI Bevételek ezer Ft	2019.Tény	2020.évi előirányzat	2020.Jan-Dec Előzetes	2021 Terv	Költségvetési Előirányzat /2020/ és Terv adatok változása
LAKÁS					
P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	477 218	470 000	516 867	470 000	0%
Lakások külön szolg. Díja	35 625	33 000	38 376	35 000	6%
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	18 723	21 000	12 355	15 000	-29%
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	2 921	2 800	1 344	1 400	-50%
Nyugdíjsház bérbevételi díj	3 000	6 000	12 000	9 000	50%
Lakás bevétel	537 487	532 800	580 942	530 400	-1%
Lakásértékesítés árbevétele	249 779	124 200	6 270	198 105	59%
Önkorm.lak ért.kamat bevétel és más jell.bev.				440	
Önkorm.lak.ért.(részletre szerz.szerint)				30 460	
Lakással kapcsolatos összes bevétel	787 266	657 000	587 212	759 405	16%
NEM LAKÁS					
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérl.díja	1 025	1 500	2 210	1 500	0%
Nem lakások külön szolg. Díja	262	400	24	400	0%
Nem lakás egyéb bevétel	210	0	32	35	35%
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	282	400	301	400	0%
Nem lakás bevétel	1 779	2 300	2 567	2 335	0%
Nem lakás célú ing. Értékesítés (egész épület)		135 000	0	100 000	-26%
Nem lakással kapcsolatos összes bevétel	1 779	137 300	2 567	102 335	-25%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	789 045	794 300	589 779	861 740	8%
Bevételek összesen értékesítés nélkül	539 266	535 100	583 509	532 735	1%

Önkormányzati kiadási előirányzatok

Az alábbi táblázat tartalmazza a PALOTA-HOLDING Zrt. lakásgazdálkodási tevékenységének a kiadási tervszámait.

ÖNKORMÁNYZATI Kiadások ezer Ft	2019.Tény	2020.évi előirányzat	2020 Jan-Dec Előzetes	2021 Terv	Költségvetési Előirányzat /2020/ és Terv adatok változása
<u>LAKÁS</u>					
lakás bérköltség	154 943	196 000	244 639	226 000	15%
lakás üzemeltetés	119 057	143 000	148 306	130 000	-9%
lakás közös költség	196 661	205 000	205 953	210 000	2%
Lakások és Nyugd. üzemelt.ktsgei	470 661	544 000	598 898	566 000	4%
lakás karbantartás	48 206	50 000	62 003	45 000	-10%
Üres lakások fűtésdíja	2 798	2 700	2 765	2 700	0%
ÖKO és Panel program	38 320	20 000	15 958	15 000	-25%
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	4 783	7 305	188	5 943	-9%
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösz.tönz.	515	590	840	950	39%
TÁVHŐ behajtási jutalék	18	160	20	50	-69%
Bérlakások energiatanúsítványai	1 717	2 000	1 360	2 000	0%
TÁVHŐ adósságrendezés	482	700	313	500	-29%
Hirdetés, TH alapító okirat módosítás	100	1 500	304	1 000	-33%
Lakások bontása	0	0	0	0	0%
Lakások bontása áfa	0	0	0	0	0%
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	89 677	0	0	0	0%
Lakás költség	657 277	628 955	683 649	639 143	2%
<u>NEM LAKÁS</u>					
nem lakás üzemeltetés	100	100	2	50	-50%
nem lakás karbantartás	0	0	0	0	0%
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	100	100	2	50	-50%
Önkormányzati telkek karbantartása	5 063	10 470	4 909	8 000	-24%
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösz.tönz.	60	150	118	0	0%
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	1 410	0	0	2 173	22%
Nem lakás költség	6 633	10 720	5 029	10 223	-5%
Támogatás rendezés				-20 000	
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	663 910	639 675	688 678	629 366	-2%
A GAZDÁLKODÁS EGYENLEGE értékesítés nélkül	-124 645	-104 575	-101 466	-96 631	-8%

ÖNKORMÁNYZATI Kiadások ezer Ft	2019 Tény	2020.évi előirányzat	2020 Jan-Dec Előzetes	2021 Terv	Költségvetési Előirányzat /2020/ és Terv adatok változása
lakás felújítás	27 802	98 370	95 458	50 000	-51%
felújítás Áfa	7 507	26 560	25 774	13 500	-51%
felújítás bruttó	35 309	124 930	121 232	63 500	-51%
Gazdálkodás Egyenlege Értékesítéssel	125 135	154 625	-98 899	232 374	
Gazdálkodás TOTAL	89 826	29 695	-220 131	168 874	

4. A PALOTA-HOLDING Zrt. saját üzleti tevékenységének bemutatása

A helyiséggazdálkodás tevékenysége:

Társaságunk 2015. második felében vagyongazdálkodásba vette az Önkormányzat tulajdonában álló üzleti helyiségeket. Az átvett ingatlanvagyon hasznosítása főként piaci alapon bérbeadással történik, az ebből származó bevétel Társaságunk alapvető bevételét és eredménytermelő képességét képezi. Az üres pinchelyiségek, valamint a légópincék tekintetében (összesen 36 db.) társaságunk a leromlott műszaki állapotuk és üzleti szempontból minimális bevétellel történő hasznosíthatóságuk miatt, a kezelés jogát a társasházaknak tervezi átadni, ezáltal a közös költség fizetési kötelezettségünk megszűnik.

2021. január hónaptól a KSH által közölt 3,3 %-os inflációs emelés a járványhelyzetre való tekintettel csak az év második felében kerül végrehajtásra melynek eredménye a havi nettó bérleti díj bevételben csak a konkrét bevezetési dátumtól kezdődően realizálódik. Az üres helyiségek bérbeadása folyamatosan történik.

Helyiség bérbeadás bevétel ezer Ft	2019 Tény	2020 TERV	2020 Előzetes Tény	2021 TERV
<i>Bevételek</i>				
Helyiség igénybe vételi díj	4 200	4 200	0	0
Nem lakás bérleti díj	273 141	317 296	293 362	306 388
Nem lakás egyéb bevétel	15 231	15 500	14 330	14 330
Összes helyiséggel kapcsolatos bevétel	292 572	336 996	302 951	320 718

Tekintettel arra, hogy a jobb állapotban lévő kerületi helyiségek többsége már bérbe van adva, sokat kell költenünk arra, hogy a jelenlegi leromlott állapotukban bérbe nem adható helyiségeket (főként üreseket) részben vagy egészben felújítsuk.

A társasházi közös képviselő tevékenység:

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviselőt lát el a kerületben. Az osztály gazdasági adatait az alábbi táblázat szemlélteti 2020 évben ill. vázolja a 2021 évi tervet. A táblázat a változó költségek levonása mellett egy állandó havi általános költséget is tartalmaz.

A társasház kezelő osztály a számított havi 700.000.-Ft (évi 8.400.000.-Ft)'' ráterített'' költség miatt vált 2020 évben is veszteségesé, és ugyanígy – változatlan bevételeknél – az eredményük 2021 évben is negatív. Tekintettel arra, hogy a tevékenység fogyasztói megítélése a személycseréknek köszönhetően nagyságrendekkel javult, ezért már 1-2 nagyobb lakásszámú ügyfél bevonásával nyereségesé tehető a modul. Erre azért is szükség van, mert a megmaradt házállomány ragaszkodik társaságunkhoz, biztosítva a részleg rezsihordozó képességét.

TÁRSASHÁZKEZELÉS STATISZTIKA	2019 Tény	2020 TERV	2020 Előzetes Tény	2021 TERV
Kezelt albetétek száma db	1 608	1 000	1 413	1 200
Kezelt házak száma db	154	100	139	125
Bevétel ezer Ft	46 000	34 772	35 756	35 000
Béreköltség ezer Ft	24 943	26 160	24 309	24 500
Bérek járulékai ezer Ft	5 843	4 970	4 374	4 400
Üzemeltetési költség ezer Ft	4 621	6 600	4 097	4 100
Bruttó fedezet ezer Ft	10 593	-2 958	2 976	2 000
Általános költség ezer Ft*	8 400	8 400	8 400	8 400
egyéb munkabér	633	0	0	0
ügyvédi díj	3 477	0	0	0
ügyviteli tanácsadás	5 000	0	0	0
Gazdálkodás eredménye eFt	-6 917	-11 358	-5 424	-6 400

A 2020 évben új kollégákkal megújult csoport (4 fő effektív kezelést végző, 2 fő könyvelő és 1 fő adminisztrátor) a 2020 év eleji 154 társasház kezelését vitte tovább a házállomány megváltoztatásának igényével. A túlnyomó többségében kis lakásszámú, régi építésű és ezen ok miatt gazdaságtalanul működtethető állomány 10-30%-nak „elengedése” mellett a piaci viszonyokhoz képest meglévő alacsony havi bevétel folyamatos emelésével hatékonyabb, ugyanakkor az önkormányzat tulajdonában álló céghez méltó minőségibb munka kialakítása történt 2020 évben (a botrányok megszüntetésével.)

A covid-19 helyzet nagyban hátráltatta a csoport tevékenységét egész múlt évben, ennek köszönhető, hogy a tervezett 50 ház helyett csak 15 db-t „sikerült” leépíteni, de mindezt úgy, hogy kezelési költség emeléssel a *havi bevételünk nem változott*.

5. Szervezeti felépítés, HR optimalizáció

A PALOTA-HOLDING Zrt 2020. évben a tulajdonos jóváhagyásával kialakította új szervezeti struktúráját, aktualizálta a Szervezeti Működési Szabályzatát.

Társaságunk létszáma 59 fő volt 2019. év végén, ez az örökölt feltétel az új menedzsment számára nagy kihívást jelentett, tekintettel arra, hogy végrehajtandó feladatok kompetencia igényéhez az állomány létszáma és felkészültségi szintje messze nem volt elegendő. Csak példaképpen említendő 2019-ben 6 felsőfokú alkalmazottja volt a cégnek, és abból is csak 3 volt szakirányú képesítésű. A több tízmilliárdnyi értéket kitevő ingatlanvagyonot gyakorlatilag műszaki felügyelet nélkül kezelte a Társaság. Nem volt HR referencia, belső ellenőrzés, ügyfélkapcsolati feladatok felelőse, kommunikációért felelős munkatárs, elvárható szintű IT rendszergazda. 2020. évben 72 fővel zártunk (statisztikai létszám), a jelenlegi tényleges létszám meghaladja valamivel a 80 főt, de ezzel az ágazati összehasonlításban a környező kerületekhez képest a legalacsonyabb a foglalkoztatottak száma.

2021-ben csak a fizikai állománynál tervezünk bérkorrekciót, de az ő esetükben is főleg mozgóbér formájában. Ez terveink szerint nem haladja meg az érintett bértömeg 10 %-át.

A szellemi dolgozók esetén az idei fő cél a munkahelyek megőrzése, ami a tulajdonos következetes támogatásával 2020. évben sikeresen megvalósult.

6. IT beruházások a 2021. évben

Tekintettel a tulajdonos iránymutatására integrált szoftver vásárlás legalábbis az év első felében az átszervezési folyamat covid miatti lelassulása miatt nem fog megtörténni. Ennek ellenére az ehhez szükséges forrást ebben az évben is betervezzük. Mivel a piaci ármozgás jelenleg kedvező irányú pozitív döntés esetén kevesebb összegből tudunk jelentős fejlesztéseket eszközölni.

Az ingatlannyilvántartó és pénzügyi szoftverek továbbra is egymástól elszigetelten működnek, nem kommunikálnak egymással. Ezért az integrált szoftver bevezetésének változatlan célja az ingatlannyilvántartási, valamint a hozzá kapcsolódó egyéb nyilvántartások, a pénzügyi és számviteli adatok, egy rendszerben történő kezelése a gyorsabb és költséghatékonyabb működés érdekében.

Az integrált szoftvertől elvárt teljesítések:

- Ingatlanok (lakás, helyiség, közterület, park) nyilvántartása;
- Bérleti szerződések, szerződés adatainak nyilvántartása, sablonok készítése
- Elidegenítések nyilvántartása, adás-vételi szerződések,
- Partner nyilvántartás
- Személy nyilvántartás
- Ingatlanokhoz kapcsolódó költségvetés tervezés, követés
- Ingatlanokkal kapcsolatos, karbantartási, üzemeltetési feladatok tervezése, ütemezése

- Leltár, berendezés nyilvántartása
- Raktár kezelés, nyilvántartás
- Közművek nyilvántartása, kezelése
- Bérleményellenőrzés dokumentálása
- Számla adatok készítése, feladása
- Help-desk
- Iktatás, ügyiratkezelés
- Számlaiktatás, -felosztás, -jóváhagyás
- Projektek nyilvántartása, kezelése
- Dokumentumok nyilvántartása
- Emlékeztető, figyelmeztető funkció
- Gépkocsi igénylés, menetlevél kezelés
- Jelentésképek
- Ügyfélszolgálati nyilvántartás

Pénzügyi, számviteli modul standard elvárás:

- Pénzügyi feladatok
- Számviteli feladatok
- Főkönyvi nyilvántartás
- Készlet nyilvántartás és könyvelés
- Tárgyi eszközök nyilvántartása

Az integrált szoftver bevezetése két pénzügyi évet érint, első évben az ingatlangazdálkodás, második évben a pénzügy, számvitel területén valósulna meg az átállás, tekintettel arra, hogy pénzügyi szoftvert csak az adott év elejéről biztonságos élesben elindítani.

Előző évről áthúzódó feladatok

Beléptető rendszer: A GDPR-nak való megfelelés (személyes adatok védelme) szempontjából szükséges cégünknel a beléptető rendszert megvalósítani, melynek becsült költsége 4.000.000 Ft + áfa.

Iktató-iratkezelő rendszer bevezetése:

A DMS One Ultimate szoftver az egyik legelterjedtebb iratkezelő rendszer az önkormányzatok körében, mivel a közszolgáltatásokkal kapcsolatos iratkezelési és elektronikus nyilvántartási feladatokat teljes mértékben kezeli.

A szervezet igényeire és munkafolyamataira szabható, akár egyedi fejlesztési igényeket is megvalósít.

A szoftverforgalmazó cég képes meglévő iktató rendszerből adatok migrálására is.

A szoftver az önkormányzati vállalati adminisztrációs feladatok során keletkezett ügyiratkezelés megvalósításával és dokumentumtárak lehetőségével a kor minden követelményének megfelel, a 15 felhasználós verzió a központi iktatás és a szervezeti egységek általi iratkezelési lehetőséget egyelőre lefedi, a későbbiekben több felhasználóssá bővíthető.

A beszerzési szabályzatot szem előtt tartva három árajánlatot bekérve a DMS One Zrt. ajánlata volt cégünk számára a legkedvezőbb.

A 15 felhasználós szoftver költsége: 9.506.500 + áfa, mely már nemcsak az értékesítés, hanem a szolgáltatás díját is tartalmazza.

Az Értékesítési szerződés 6.390.000 Ft + áfa, a Szolgáltatási szerződés 24 hónapra 3.116.500 Ft + áfa összesen realizálódott.

Az Értékesítési és a Szolgáltatási szerződés 2020. 12. 08. napján mindkét fél által aláírásra került.

Tekintettel arra, hogy a Polgármesteri Hivatal is ugyanezt a szoftvert használja, az éles bevezetést követően – további költségek vállalása mellett - a Hivatal és Társaságunk között megvalósulhat az iratok elektronikus úton történő megküldése, dokumentumok megosztása, stb.

Elektronikus leltár megfigyelő egység bevezetése (**RFID**), melynek becsült költsége 5.000.000 Ft + áfa.

Az ÁSZ tv., az Áht. tv. és az éves leltár alátámasztásához – mely egyben a mérlegbeszámoló része – elengedhetetlen mind a leltározási folyamat, mind az ehhez kapcsolódó adatnyilvántartási folyamat gyorsaságának és hatékonyságának szempontjából egyszerű, digitalizált leltározási folyamat (RFID) bevezetése.

Ahhoz, hogy elkerülhető legyen a „szigetszerű”, egymással nem kommunikáló szoftverek számának növelése, a digitalizált leltározást az integrált szoftver részeként ajánlott beszerezni, így az jelenleg többletköltséggel nem járna.

Amennyiben nem az integrált szoftver részeként kerül beszerzésre, úgy későbbiekben más programokkal való kommunikáláshoz interfész kiépítésére lesz szükség, ennek további költsége 2-3 millió forint.

7. Vállalati terv

E Ft

Megnevezés	2019. tény	2020. előzetes tény	2021. terv
Értékesítés nettó árbevétele	611 249	348 153	360 424
Egyéb bevétel	370 598	743 367	698 175
Saját aktivált teljesítmény értéke	7 939	8 527	8 500
Bevétel összesen	989 786	1 100 047	1 067 099
Anyagköltség	36 502	47 139	40 313
Egyéb igénybevetett szolgáltatás	405 061	478 179	442 130
Egyéb szolgáltatás	22 074	25 152	25 152
Elábé	0	0	0
Közvetített szolgáltatás	88 040	5 608	5 608
Anyagjellegű ráfordítás	551 677	556 078	513 203
Béreköltség	261 233	332 301	371 995
Egyéb személyi jellegű költség	21 789	24 898	26 421
Járulékok	53 550	59 106	60 634
Személyi jellegű ráfordítás	336 572	416 305	459 050
Értéksökkenés	36 325	43 064	44 252
Egyéb ráfordítás	50 907	62 586	55 784
Üzemi eredmény	14 305	22 014	-5 190
Kamat bevétel	10	7	7
Adózás előtti eredmény	14 315	22 021	-5 183
Várható adó fiz.köt.	1 767	1 982	0
Adózott Eredmény	12 548	20 039	-5 183

Bevételeink szerkezete:

1. Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza: A PALOTA-HOLDING Zrt saját vállalkozása keretében kiszámlázott bevételeit, melyek az üzleti ingatlanok bérbeadásából származó bérleti és közüzemi díjak, és a társasházi közös képviselőt ellátásából származó bevételek.
2. Egyéb bevételek tartalmazzák önkormányzattal kötött Közzolgáltatási szerződésben foglalt feladatok elvégzésére támogatás formájában megkapott összegeket. (ezzel megegyező összegek a kiadásaink között is megjelennek)
Az ingatlankezeléshez kapcsolódó egyes járulékos tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet cégünknek az Önkormányzat a Közzolgáltatási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (lakbér behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék). Ezek a bevételek összegükben nem jelentős tételek, de ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés.
3. Az aktivált saját teljesítés értéke a saját létszámú fizikai állományának az önkormányzati tulajdonú vagyongazdálkodásba adott helyiségeken végzett felújítási munkái teljesítéseinek ellenértékét tartalmazza.

Kiadásaink alakulása:

Kiadásaink nagyobb része összefügg bevételeinkkel, hiszen az önkormányzattal kötött Közzolgáltatási Szerződésben szereplő feladatok teljesítése után változatlan értéken elszámolunk az önkormányzat felé.

1. Anyagjellegű ráfordítások
Anyagköltségeinket a karbantartó csoport által felhasznált, beépített anyagok határozzák meg, továbbá a vállalat mindennapi működéséhez szükséges eszközök és szolgáltatások. Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a változatlan formában továbbszámlázott szolgáltatásokat is.
2. Személyi jellegű ráfordítások
Bérfejlesztést a fizikai állomány kivételével a COVID-19 járványra való tekintettel nem tervezünk, illetve a 2020. évhez képest változatlan cafatéira juttatást biztosítunk (147 500 nettó/év/fő).
3. Értékcsökkenési leírás, saját fejlesztések forrásaként:
Az értékcsökkenési leírás tartalmazza a tárgyi eszközök értékcsökkenését, valamint a vagyongazdálkodásba vett helyiségállomány után elszámolt értékcsökkenést. 2021. év során jelentős tételek: beléptető rendszer beszerzés, iratkezelő szoftver továbbá a Száraznád utca 4-6 ingatlanon további felújítások, különös tekintettel az elektromos hálózat egységesítési feladataira, amelyek elengedhetetlenül szükségesek az épület energetikai fejlesztése, megújuló forrás /napelemes modulok/ beintegrálásának lehetővé tétele szempontjából. informatikai eszközök fejlesztése, szükség esetén bútorok vásárlása. Ezévre húzódo feladat maradt még a külső homlokzat rendbetétele, lehetőleg hőszigeteléssel egybekötve.
Az átszervezéssel összefüggő elvárásoknak megfelelően az emeleti szintet felújítottuk, így az alkalmas lett egy a korábbinál lényegesen korszerűbb menedzsmenttér kialakítására, ill. a szakterületenként több cég feladatait is ellátni képes új egységek elhelyezésére. A Répszolg

Office ide telepítése nagyban megkönnyíti a Hunyadi utcai központi telep másirányú felhasználását esetleg értékesítését.

4. Egyéb ráfordítás soron jelennek meg az önkormányzati, és egyéb adók, melyet az árbevétel változása befolyásol.

A gazdálkodás eredményessége:

A tervezett adózás előtti eredmény szintje -5 183 E Ft. Társaságunk az üzleti eredmény tervezésekor nem hagyhatta figyelmen kívül a járványhelyzet okozta megváltozott körülményeket, ill. a tulajdonos korlátozott pénzügyi lehetőségeit a folyamatos megvonások következményeként. A folyamatosan megképzett céltartalék pervesztés esetére /Földi per/ a fedezetet az eredmény további romlása nélkül biztosítja.

8. A gazdasági társaság és az önkormányzat pénzügyi-elszámolási kapcsolatai

A PALOTA-HOLDING Zrt. és az Önkormányzat közötti pénzügyi elszámolás keretét a köztünk érvényben lévő Közzolgáltatási szerződés tartalmazza. A Közzolgáltatási szerződés pontokba foglalva határozza meg társaság által elvégzendő feladatokat, és a feladatokra engedélyezett maximális pénzügyi előirányzatokat.

Az Önkormányzatot illető lakbér, bérleti díj és egyéb bevételeket elszámolás alapján, a ténylegesen befolyt összegekkel egyezően, jogcímek szerint utalja át Társaságunk az Önkormányzat részére. Az elszámolás havonta készül, amiről az Önkormányzatot tájékoztatjuk, és az összeget átutaljuk. A 2020. évben bevezetett támogatási formában történő finanszírozás társaságunk számára biztos cash-flow háttérrel ad, a tulajdonos számára pedig jelentős megtakarítást biztosít a lakásportfólió üzemeltetése kapcsán felmerült korábbi összkiadásai tekintetében.

Ingyatlan értékesítésre javasolt bevételek megalapozó táblázata

Előzetes értékbecslések alapján értékesítésre javasolt:

Vezetői egyeztetésen kijelölt ingatlanok:

Cím	Megnevezés	Összeg
Baksay S. u. 64. fszt. 4,	lakás	12 550 000
Batthyány u. 27. fszt. 7,	lakás	3 300 000
Bethlen G. ti. 46. fszt. 1.	lakás	7 000 000
Bethlen G. u. 46. fszt. 2.	lakás	6 500 000
Bethlen G. utca 133. fszt. 3,	lakás	15 000 000
Bezsilla N. u. 10. fszt. 1.	lakás	7 300 000
Bezsilla N. u. 18. as. 2.	lakás	5 540 000
Bocskai u. 17. fszt. 2.	lakás	9 000 000
Bocskai u. 67. fszt. 6.	lakás	6 900 000
Bocskai u. 91. fsz. 4.	lakás	3 820 000
Dobó u. 4. fszt. 5.	lakás	5 500 000
Dobó u. 12. fszt. 3-4.	lakás	20 000 000
Dobó u. 12. fszt. 5.	lakás	9 615 000
Dobó u. 12. fszt. 8.	lakás	18 000 000
Eötvös ti. 18. fsz. 1.	lakás	7 000 000
Fő út 2. 1. em. 6.	lakás	15 000 000
Kazinczy 32. fszt. 1.		
Kazinczy 32. fszt. 2.	1/2 tulajdonrész	15 290 000
Kolozsvárii. 53. fszt. 10.	lakás	2 990 000
Molnár V. 50. fsz. 8.	lakás	1 700 000
Pestújhelyi út 63. fszt. 3.	lakás	7 700 000
Rákos út 89. fszt. 1.	lakás	5 000 000
Rákospalotai Körvasút sor 55. fszt. 9.	lakás	6 700 000
Szentmihályi út 40. fszt. 3.	lakás	6 700 000
Összesen:		198 105 000
Összesen üzlethelyiség nélkül:		198 105 000

Helyiségek

	Cím	hrs	m ²	összeg (Ft)
1.	Beller Imre u 140 as.	86828/0/A/6	30	3 000 000
2.	Behlen Gábor u.92 (pince)	87075/0/A/6	19	650 000
3.	Bezerédj P u.136 tt.3 (tetőtér)	85711/0/A/6	22	650 000
4.	Eötvös u.45	87382/0/A/5	656	65 600 000
5.	Eötvös u.45	87382/0/A/6	34	3 400 000
6.	Kinizsi u.25	86432/0/A/5	16	1 440 000
7.	Radda Barnen u 37 fszt 1	87197/0/A/7	63	7 500 000
8.	Rákos út 90 fszt 3	85697/0/A/8	8	800 000
9.	Törösgzegfű tér 7-8 III.em tároló	80819/3/A/13	21	2 100 000
10.	Kazinczy u.1 (pince)	90078/0/A/8	85	3 400 000
	MNV elekt.feltett licit kapcsán felmerült különbség			11 460 000

összesen:**100 000 000**