


Palota Holding
Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt
1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2014. február 11.


Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató



Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2014. évi Üzleti terve

1. Vezetői összefoglaló

A Palota Holding Zrt. alapvető gazdasági feladata az Önkormányzat ingatlanvagyonának rendeltetészerű – önkormányzati célok megvalósítását szolgáló – üzemeltetése, hasznosítása, állagának megóvása, értékének védelme és lehetőség szerinti gyarapítása.

A Zrt. a rábízott önkormányzati ingatlanvagyonnal az önkormányzat által szabályozott keretek között és ellenőrzött módon, de e kereteken belül önállóan és a gazdasági tevékenységéért teljes felelősséget viselve gazdálkodik.

A Képviselő-testület az előző években áttekintette, majd megtárgyalta az önkormányzati ingatlangazdálkodás rendszerét, és elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, valamint elfogadta a koncepciónak megfelelően összeállított Ingatlangazdálkodási Programot.

A koncepcionális változások a jelenleginél gördülékenyebbé, költségtakaróssabbá és eredményesebbé tennék az önkormányzati ingatlangazdálkodást, azonban a bevezetésükhöz szükség van az ingatlangazdálkodás folyamatait, eljárási rendjét (feladat/hatáskör/felelősség) és feltételeit szabályozó, hatályos önkormányzati rendeletek módosítására.

Ebbe a körbe tartoznak különösen az alábbi önkormányzati rendeletek:

- **5/2000.(II.29.)ök. rendelet** az Önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról
- **26/2003.(VI.30.)ök. rendelet** az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről
- **42/2003.(XI.28.)ök. rendelet** az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről
- **17/2004.(IV.1.)ök. rendelet** az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésének szabályairól
- **27/2004.(VI.9.)ök. rendelet** a lakásfenntartási támogatásokról

A fenti rendeletek módosításának jogi előkészítése megkezdődött, de a Képviselő-testület döntése még nem született meg.

A Palota Holding Zrt. 2014. évi Üzleti tervének összeállításakor az önkormányzati ingatlangazdálkodásban tervezett változásokat továbbra sem vehettük figyelembe, az üzleti tervet csak a jelenlegi szabályok, a 2013. évi bázis adatok, továbbá az Önkormányzat 2014. évi Költségvetésének a Palota Holding Zrt. gazdálkodására vonatkozó fejezetei alapján, valamint a rendelkezésére álló tulajdonosi döntések és irányelvek alapul vételével készíthettük el.



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 kezelését és esetleges értékesítésének előkészítését, a részletfizetések beszedését és nyilvántartását.

2002. évben a ZRt. elkészítette a kezelésében lévő, Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok vagyonszámvetését, amellyel kapcsolatosan az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása és a változások naprakész dokumentálása továbbra is a Társaság feladatkörében maradt.

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

Társaságunk az Önkormányzattal évente megkötött Megbízási Szerződés keretein belül kezeli az önkormányzati tulajdonú lakás- és nem lakás bérleményeket, üres telkeket és egyéb ingatlanokat. Ezen feladatcsoporton belül:

- a Tulajdonos nyilatkozatának megfelelő tartalommal megkötjük a lakás- és a helyiségbérleti szerződéseket,
- kiszámlázzuk és beszedjük a bérleti díjakat és a bérlőket terhelő különszolgáltatási díjakat,
- rendszeresen bérlemény-ellenőrzéseket végzünk,
- a Tulajdonos által meghatározottak szerint elvégezzük a felújítási, karbantartási munkákat,
- gondoskodunk a kezelésünkben lévő zöldfelületek karbantartásáról,
- a kezeljük és üzemeltetjük az Önkormányzat tulajdonában lévő Nyugdíjasházat és a Közéleti Házat,
- munkaszervezetet működtetünk a kintlévőségek behajtására,
- közreműködünk az önkormányzati ingatlanértékesítések előkészítésében,
- nyilvántartásokat vezetünk az ingatlanok értékének és műszaki állapotának változásairól.

Társaságunk saját vállalkozási tevékenységként a XV. kerületben 196 társasházban 2955 társasházi albetétre kiterjedően társasházi közös képviselőt lát el.

3. Működési terv (a 2014-es Üzleti Tervet meghatározó keretek, a működési, a gazdasági, a piaci környezet, a Társaság tevékenységének konkrét bemutatása)

A Zrt. az alapítása óta eltelt közel húsz évben folyamatosan, a mindenkori önkormányzati előírásoknak megfelelően teljesítette az ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat. Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi rendeleti szabályozása



és a kezdetektől alkalmazott megbízási szerződéses kapcsolat belső tartalma alapján a Zrt. kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott ingatlangazdálkodási kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel, valós ingatlangazdálkodást és ingatlan hasznosítási tevékenységet önállóan nem végezhet.

A Zrt. önálló, teljes körű gazdálkodást kizárólag a külső megbízási szerződések keretében, üzleti alapon működő társasház kezelési üzletágban folytat.

A Képviselő-testület által az előző években 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 megteremthetők az eredményes és felelős önkormányzati ingatlangazdálkodás jogszabályi (önk. rendeleti), működési és szervezeti feltételei. A Vagyongazdálkodási Program alapján történő működéshez a Képviselő-testület további döntéseire van szükség.

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2014.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlangazdálkodás bevételi- és költség szerkezetét is. A tervezés jelenlegi szakaszában ezek a döntések még nem ismertek, ezért a 2014-es év tervszámait a jelenlegi működési struktúrára alapozva állítottuk össze.

Részvénytársaságunk feladata az önkormányzati lakás és 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). Amint az a táblázatokból (2. számú, és 3. számú melléklet) kitűnik, 2013. évben a tervezett előirányzathoz viszonyítva mind lakások, mind a helyiségek bérbeadásából származó bevételeket alacsonyabb szinten sikerült realizálni.

A bérlők fizetési hajlandósága és fizetőképessége évről-évre romlik, a végrehajtás sem vezet eredményre, ezáltal nő a kilakoltatások száma és a kintlévőségek összege. A kilakoltatással megüresedő lakások általában rendeltetészerű használatra alkalmatlan állapotban kerülnek vissza a birtokunkba, teljes körű felújításuknak várható költségei olyan magasak, hogy kérdésessé teszik a felújítás gazdaságosságát.

2013. évben növekedett az üres lakások és nem lakások száma. A nehéz anyagi helyzetbe került családok nem tudják fizetni a lakbért és a közüzemi díjakat, emiatt tovább növekedett a lakások bérlőinek felhalmozott hátraléka (és a kilakoltatások száma is). A kisvállalkozások egy része a csökkenő forgalomból képtelen kitermelni a bérleti díjakat és a rezszi költséget, ezért az üzleti tevékenységüket felszámolják, a bérleményt visszaadják.

A fenti tendenciák ellenére az idei évben a bérlemények ismételt használatba vételével, az üres lakások és nem lakások számának csökkenésével számolunk. Ezt elsősorban az Önkormányzat által meghirdetendő speciális hasznosítási akciókkal és a jelenleginél lényegesen egyszerűbb és gyorsabb ügyintézésrel lehet megvalósítani. Az ezekhez szükséges szakmai háttérrel és adatszolgáltatással a cégünk az Önkormányzat számára biztosítani tudja.

Az Ingatlan gazdálkodási Programban már elfogadott terveknek megfelelően, tudatosan kiválasztott bérlői célcsoportok számára kellene lakásbérleti lehetőséget hirdetni.



Az önkormányzati lakáspályázatokban célszerű lehetőséget biztosítani arra, hogy a pályázó részt vállalhasson a bérelni kívánt lakás belső munkálatainak elvégzéséből, aminek ellentételezését a bérlő által vállalt felújítási részfeladatok értékének bérbeszámítása jelentené. Ezzel a módszerrel felgyorsítható (és az Önkormányzat számára olcsóbbá tehető) az üres lakások bérbeadása. Az üres lakások mielőbbi ismételt bérbeadásával a lakbér-bevételek növekedését érhetné el az Önkormányzat, és egyúttal a kiadások jelentős csökkenését is, hiszen az üres lakások után fizetendő közmű díjak és közös költségek jelenleg teljes egészében az Önkormányzatot terhelik.

A felújítási feladatok teljesítésében való bérlői részvétellel – ellenőrzött keretek között – erősíthetnénk a bérlők lakáshoz való kötődését, ezáltal elősegítenénk a „jó gazda” gondosságú bérlői magatartás kialakulását.

A Palota Holding Zrt. a tervjavaslatok készítésénél figyelembe vette a kezelt ingatlanállomány összetételét, műszaki állapotát, az ingatlankezelést ellátó munkaszervezet strukturális és működési költségeit, az ingatlanpiac jelenlegi gazdasági helyzetét és a tervezési időszakban várható infláció mértékét. A 2014. évi feladatok ellátásához szükséges tervszámokat feladatonként a mellékelt táblázatban foglaltuk össze.

2014. évre összesített kiadásként az előző évi várható tényadatokhoz képest a 3,4 %-os többlet előirányzattal tervezünk, de a 2013. évi módosított költségvetési előirányzathoz viszonyítva 11,3 %-os megtakarítással számoltunk.

A főbb költségcsoportokon belüli arányeltolódások a költségtakarékosság elve alapján kerültek megállapításra, de figyelembe kellett venni az egyes területek plusz növekményeit is.

Össességében a gazdaságos működéshez szükséges feltételek az előző évekhez viszonyítva várhatóan 2014. évben is rendelkezésre állnak, és az önkormányzattól kapott működési célú források biztosítják, hogy a meghatározott kötelezettségeinknek eleget tudjunk tenni.

Önkormányzati feladatok költségei:

Az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. között évente megkötendő megbízási szerződést megalapozó költségvetési tervszámok ismeretében az Önkormányzat számára végzendő tevékenységünk gazdasági tervszámait az 1. számú melléklet tartalmazza.

Munkabér (járulékokkal és egyéb személyi jellegű kiadásokkal együtt):

2014-ben a Zrt. dolgozói állományát érintő kisebb szervezeti és kapacitás-bővítő változásokat tervezünk, amely változások a bérgazdálkodásunkra is kihatnak.

Szervezeti változásként 1 fő ingatlangazdálkodási osztályvezető középvezetői munkakör létrehozásával egységes szakmai irányítást valósítunk meg az önkormányzati ingatlanok kezelését és a társasházkezelést végző munkaszervezeteinknél.

Kapacitásbővítő létszámnövelést tervezünk a saját kivitelezői csoportnál, ahová 2 fő vízvezeték szerelőt és 2 fő villanyszerelőt kívánunk munkába állítani az önkormányzati ingatlanok tárgyévben esedékes vízóra cseréinek (kb. 1000 db) elvégzésére és az eddig külső vállalkozókkal teljesített elektromos felújítási munkák részleges kiváltására.



Az ingatlankezeléshez kapcsolódó ellenőrzéseket fokozni szeretnénk, ezért a többletfeladatok elvégzésére erre a területre 1 fő létszámbővítést tervezünk.

A fentiekben bemutatott létszámfejlesztés, valamint az előző évi béremelés áthúzó hatása, továbbá a 2014. évre tervezett 3%-os béremelés következtében a 2014. évi bérköltségeink összesen 14,4 %-kal (23 millióFt) emelkedni fognak.

Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költsége:

Az üzemeltetési költségek között a legjelentősebb tétel a társasházi közös költség, aminek összegét az előző évi tervszámmal megegyező 249 millióFt-ra tervezzük. Számítunk arra, hogy a rezsiköltség csökkentés a társasházi közös költségnél is érvényesülni fog, ezért a 2013. évi tényadathoz viszonyítva csekély mértékű (3 millióFt) emelkedésre számítunk.

Karbantartási tevékenységünk:

A korábban idegen kivitelezőkkel végeztetett kötelező lakáskarbantartásokat fokozatosan a saját karbantartó csapat foglalkoztatásával váltjuk ki. Külső kivitelezővel végeztetett karbantartásra nettó 26 000 ezerFt-ot terveztünk, amely csak olyan szakmunkákat tartalmaz, amelyet a saját brigáddal nem tudunk elvégezteni.

Tapasztalataink szerint a saját brigád szakszerűen és költségtakarékosan végzi tevékenységét. A költségek tervezésénél figyelembe vettük a kapacitásbővítő létszámfejlesztést, valamint a megnövekedett feladatokhoz szükséges anyagfelhasználási igényt.

A karbantartási kiadásainknál mintegy 20 millió forint anyagköltség felhasználással számolunk. A karbantartó csoport személyi juttatásai nem a karbantartási kiadások, hanem a bérköltségek között jelentkeznek, ezért ezt is figyelembe véve összességében lényegesen többet költünk karbantartásra a tervben szereplő 46 millióFt-nál.

Összességében megállapítható, hogy az általunk kezelt önkormányzati ingatlanok 2014. évi üzemeltetési költségeit 732.761 ezerFt-ra tervezzük, amely összeg a tervezett többletteljesítménnyel (kapacitásbővítéssel) együtt 6,2 %-kal magasabb az előző évi tényadatnál. (az előző év tervszámhoz viszonyítva csak 4,4 %-os a növekedés)

Elidegenítés lebonyolítási díja:

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok értékesítésre való előkészítését, valamint értékesítését is Részvénytársaságunk végzi. Ezért a tevékenységért lebonyolítási díjat fizet az Önkormányzat részünkre, a forgalmi érték 5 %-át. Minimális bevételt terveztünk, mivel az üzleti terv összeállításakor még nem voltak információink a tulajdonos vagyoneértékesítési döntéseiről. Az önkormányzati ingatlanok számottevő értékű eladásáról szóló döntés esetén szükséges lehet az üzleti tervszámunk módosítása.

Lakás, nem lakás díjhátralék csökkentése:

A 2013. évben minimális bevételt értünk el, és az adósok jövedelmi helyzetében javulásra nem számíthatunk, ezért 2014. évre hasonló összegű bevételt tervezünk.

Közeleti Ház üzemeltetési költsége:

2014. évben ugyanúgy, mint 2013. évben alacsonyabb kiadást tervezünk, mivel a Tulajdonos már 2013. évben is más módon tervezte a Községi Ház üzemeltetését megoldani.

Távhő behajtási jutalék:

Évről-évre nehezebb a hátralékok behajtása, a bérlők fizetési hajlandósága és képessége romló tendenciát mutat, ezért alacsonyabb mértékű bevétellel számoltunk, ami az előző évben.

FŐTÁV bérlői adósságok megváltása:

A FŐTÁV bérlői adósságokat 2013. évben mintegy 74 millió forint értékben rendeztük a DHK felé. Még mindig jelentős a távhődíjjal rendelkező bérlők adóssága, de úgy számoltuk, hogy 2014. évben a 30 millió forint fedezni fogja ezen kötelezettségünket. Ennek eredménye egyelőre nem ismert, illetve bizonytalan. Viszont továbbra is minket terhel az üres lakások és helyiségek után fizetendő távhődíj, amit a lakások gyorsított hasznosításba adásával igyekszünk csökkenteni.

Üres lakások, és nem lakások távhődíja:

Továbbra is a tulajdonost terheli az üres lakások és helyiségek után fizetendő távhődíj, amit a lakások gyorsított hasznosításba adásával igyekszünk csökkenteni. Ez a költségétél 2014. évben külön soron került tervezésre az üres lakások és helyiségek megnövekedett száma miatt.

Telkek karbantartása:

Az üres telkek gondozása, rendbe tétele, a nagymértékű hulladék elszállítása évről-évre növekvő volumenű feladatot jelent, de amit lehet, saját dolgozókkal és közhasznú foglalkoztatottakkal kívánunk megoldani, ezért a 2013. évi tervhez képest 3 millió Ft-tal kevesebb kiadással számoltunk (a gondozandó terület mérete kb. 80 ha).

Panel program:

Információink szerint 2014. februártól újra lehet pályázni társasházak energetikai felújításának finanszírozására. Az előző években megvalósult projektek tárgyevi fizetési kötelezettségeit, és az új pályázatokhoz szükséges forrásokat terveztük meg ezen a soron. A társasházak a pályázathoz szükséges önrészt – közgyűlési határozattal – a közös költséghez csatolva biztosítják. Ebben a konstrukcióban az önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő közös költség is megnő, melyet a társasházi közös költségtől elkülönítve tartunk nyilván. A tervezett összeg 41 000 ezer forint, amely



mostani ismereteink alapján fedezni fogja a 2014. évben ezen a címen várható kiadásokat.

Bérlakások energiatanúsítványai:

Jogszabályi kötelezettségként jelentkezik a bérbeadások során az energetikai tanúsítvány megléte. Célszerű az ingatlan állomány mielőbbi energetikai felmérése, amelyet a bérbeadások ütemében folyamatosan szükséges elvégezni.

A lakások energiatanúsítványaira 2014.-re nettó 3 000 e Ft költséget terveztünk.

Lakások, nem lakás célú helyiségek felújítása, bontása:

Az Önkormányzat költségvetési tervével összhangban lakások felújítására bruttó 80 millió Ft-ot, nem lakás célú ingatlanok felújítására bruttó 40 millióFt-ot terveztünk. Ebből a felújítási keretből az idei évben kb. 50-60 lakást tudunk felújítani, és kb. évi 14-15 millió Ft bérleti díj bevételt hozó üzleti ingatlant tudunk bérbeadásra alkalmas állapotba hozni.

A tervezett felújítási keretösszegek nem tartalmazzák az előző évben elindított közbeszerzések következtében 2014. évre áthúzódó felújításokat, és bontásokat. Ezek: nyílászáró cserék nettó 25 000 e Ft, Kontyfa utcai felújítás nettó 33 600 e Ft, bontások költségei nettó 14 300 e Ft.

A bontások 2014. évi költségeit nettó 18 622 e Ft-ra terveztük, ami magasabb az előző évinél, ugyanis folytatni szeretnénk az előző évben elkezdett, romos épületek bontási programját.

Saját üzleti tevékenység mutatói:

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviseletet lát el a kerület társasházaiban. Társasházkezelési csoportunk jelenleg 196 ingatlanban 2955 albetét kezelését végzi.

A csoport eredményességét az 4. számú melléklet szemlélteti. Az eredmény csak a közvetlenül felmerülő költségek levonása utáni tiszta eredményt mutatja, nem számoltunk a Palota Holding Zrt más munkatársainak a társasházkezelés részére végzett tevékenységével. (Pl. műszak, pénzügy, jog, stb.)

A csoport eredményét elsősorban az önkormányzati finanszírozás csökkentésére kívánjuk fordítani, és ebből biztosítunk fedezetet a dolgozóink többletteljesítményekkel arányos anyagi ösztönzésre, továbbá a társaság működési költségeit csökkentő fejlesztésekre is.

4. Szervezeti terv (vezetőség és szervezeti felépítés bemutatása)

A Palota Holding Zrt. a Bp., XV. kerületi Önkormányzat 100 %-os tulajdonú gazdasági társasága, melynek működése a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvényen alapul. A Zrt. olyan egyszemélyes gazdasági társaság, melyben a közgyűlés

hatáskörébe tartozó ügyekben a tulajdonos írásban dönt, és döntéséről írásban tájékoztatja a társaság vezérigazgatóját, aki a Társaság munkaszervezetének irányításával gondoskodik a feladatok teljesítéséről.

A Zrt. a gazdasági tevékenységét a Bp., XV. ker. Önkormányzat rendeletei alapján, az Önkormányzat és a Zrt. között létrejött megbízási szerződés keretei között, a Tulajdonos utasításainak megfelelően látja el.

A Zrt. szervezeti felépítése hierarchikus, funkcionálisan tagolt. A Zrt. munkaszervezetét a vezérigazgató irányítja, aki személyében képviseli is a gazdasági társaságot.

A Zrt. munkaszervezetének szakterületei és azok vezetői:

Vezérigazgató: *Dr. Kiss Gyula*

- titkárság
- Jogi iroda (megbízási szerződéssel)
 - követeléskezelési csoport (saját dolgozók)
 - munkaügy és humánpolitika (munkáltatói jogok)
 - informatikus
 - vagyonyilvántartó és értékbecslő munkatárs
 - központi iktató és irattár kezelő
- Műszaki igazgató: *Benedek Lajos*
 - műszaki osztály
 - műszaki csoport (műszaki ellenőrök, előkészítő, adminisztrátor)
 - saját kivitelező csoport
 - szakmunkások és segédmunkások
 - műszaki karbantartó gondnok
 - munka-, tűz- és környezetvédelmi, balesetvédelmi megbízott
- Gazdasági igazgató: *Pálfi Istvánné (megbízási szerződéssel)*
 - pénzügyi csoport
 - számlázás
 - pénztár
 - számviteli csoport
 - könyvelés
 - bérszámfejtés, munkaügy
- Ingatlankezelési osztályvezető: *Burda Ferenc*
 - Ingatlankezelési csoportvezető: *Zsiska Zoltánné*
 - ingatlankezelők
 - bérlemény-ellenőrök
 - gondnokok (Nyugdíjsház, Szilaspark)
 - Helyiséggazdálkodási csoport
 - helyiséggazdálkodó munkatárs
 - Társasház kezelési csoport (*Kobory Vilmosné*)
 - társasház kezelők
 - könyvelők

Külső tanácsadó: *Dr. Lénárt Ferenc* könyvvizsgáló, közbeszerzési szakértő

A Zrt jelenlegi állományi létszáma: 53 fő

A Zrt. működését 3 tagú Felügyelő Bizottság és könyvvizsgáló ellenőrzi.

A fentiekben ismertetett szervezeti felépítés alkalmas szervezeti tagoltságot és hierarchiát biztosít a Zrt. által teljesítendő feladatok ellátásához, egyúttal átmenetet képez az évekkel ezelőtti meghatározott struktúra, és az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptiójában, valamint az Ingatlan gazdálkodási Programban már elfogadott, ésszerű munkamegosztást biztosító struktúra kialakítása között.

A Zrt. szervezeti felépítését és működési folyamatait (SzMSz) az ingatlan gazdálkodást szabályozó önkormányzati rendeletek módosítását követően, a rendeletek megváltozott tartalmához igazodóan kell majd átalakítani.

5. Pénzügyi terv

A Zrt. 2014. évi Üzleti terve (5. számú melléklet)

Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Azok a bevételek, amelyek az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után, azok változatlan értéken történő továbbszámlázásából származnak (ezzel megegyező összegek a kiadásaink között is megjelennek). Ezeknek a bevételeknek egy része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételeink között jelennek meg.
2. Az ingatlankezeléshez kapcsolódó egyes járulékos tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet cégünknek az Önkormányzat a megbízási 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. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása keretében kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek. Ide tartoznak a Palota Holding épületében lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek is.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza az önkormányzat részére továbbszámlázott bérköltséget és járulékait, továbbá a megbízási szerződésben foglalt, külső vállalkozóval végeztetett feladatok változatlan értéken történő továbbszámlázását. Ezen a soron jelennek meg továbbá a különböző jutalékokból származó bevételek, valamint a saját bérleti díjbevételek, és a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek.

2014. évben az előző évinél lényegesen magasabb, 555. 873 ezerFt bevételt tervezünk. Bevételeink növekedésének elsődleges oka, hogy a 2013.-ban közbeszerezett felújítások és bontások bevételei (és kiadásai is) előző évről áthúzódó tételként az idei évben fognak jelentkezni, ugyanúgy, mint a közvetített szolgáltatások tervezésénél.

Az idei évi bevételek között 2014. III. negyedévtől kezdődően számoltunk a Kontyfa u. 2-8. sz. társasház földszinti üzlethelyiségeinek bérbeadásából származó bevétellel is.

Egyéb bevételek tartalmazzák az önkormányzat részére meghatározott elszámolás szerint kiszámlázott üzemeltetési költségeink ellenértékét, valamint a társasházi közös költség önkormányzat részére történő továbbhárítását. Ezt 3,59 %-kal terveztük magasabbra a bázis év tervszámához viszonyítva, az önkormányzati költségvetésben meghatározott számokkal egyezően.

Kiadásaink alakulása:

Kiadásaink nagyobb része összefügg bevételeinkkel, hiszen az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben szereplő feladatok teljesítése után azt változatlan értéken továbbszámlázzuk az önkormányzat részére.

Kiadások részletezése:

1. Anyagköltségek

Anyagköltségeinknél közel 4 millió forint többletfelhasználást terveztünk a bázishoz viszonyítva. A terv összeállításánál számoltunk a karbantartó brigád által felhasználandó anyagok költségeivel, a várható többletfelhasználást ennek figyelembe vételével határoztuk meg. Ismeretes, hogy 2012. évben létrehoztunk egy karbantartó brigádot, amely a lakások és nem lakás célú helyiségeink karbantartását végzik, amihez jelentős anyagot használunk fel. A csoport működésével – az elvégzett munka értékére vetítve – jelentős, kb. 20 %-os megtakarítást értünk el, hiszen a külső vállalkozóhoz viszonyítva ennyivel olcsóbban, ugyanakkor jó minőségben végeztük el a munkákat.

2. Egyéb igénybevett szolgáltatások

A gazdasági társaságunk üzletmenetével kapcsolatos szolgáltatások körét és egyéb közüzemi szolgáltatások díjait tartalmazza. Pl. ügyviteli szolgáltatás, ügyvédi szolgáltatás, munkavédelmi szolgáltatás, könyvvizsgálat, takarítás, csatorna, távhő szolgáltatás, stb. Ezen a területen van a legnagyobb befolyásunk a költségek alakítására, ezért a tervezett takarékosági intézkedéseinkre alapozva minimális, 0,5 %-os növekedést terveztünk. A tervezésnél figyelembe vettük a prognózisok szerint 3 % alatti inflációs díjemelkedést is.

3. Egyéb szolgáltatás

Egyéb szolgáltatások tartalmazzák a bankköltséget, biztosítást és a végrehajtási költségeket. A költségcsoporton belül a bankköltségünk jelentősen megnövekedett, ezért növelt összegben terveztük. A többi költség változatlan szinten került tervezésre.

4. Közvetített szolgáltatások

Ez a sor tartalmazza az önkormányzat részére változatlan formában továbbszámlázott kiadásainkat. Itt jelenik meg az elvégzett felújítások továbbszámlázása, melynek tervezésekor figyelembe vettük a 2013. évben kiírt közbeszerzések miatt áthúzódó, 2014. évben megvalósuló felújításokat és bontásokat, ezért lényegesen magasabb szinten kellett tervezni az előző évinél.

5. Személyi jellegű kiadások
Összességében a személyi jellegű kiadásainknál 14,9 %-os többletfelhasználást irányoztunk elő. 2013. év végén átlagosan 3%-os bérfeljesztést hajtottunk végre (a cégnél harmadik éve nem volt béremelés), ami éves szintre átszámítva mintegy 6 millió forinttal emeli meg személyi jellegű kiadásainkat. Létszámunkat 4 fő fizikai és 1 fő középvezetővel tervezzük megemelni, ami mind a bérköltséget és annak járulékait, mind az egyéb személyi jellegű kiadásainkat megemeli.
6. Értécsökkenési leírás: 2014. évben bérleti jog vásárlását tervezzük az Önkormányzattól 20 millió forint értékben 5 évre, aminek az értécsökkenése mintegy 4 millió forint összeggel megemeli a 2013. évben elszámolt értécsökkenést. Figyelembe vettük továbbá a bázis évben megvalósult vagyon nyilvántartási program után elszámolandó költséget is, ezáltal lényegesen magasabb értékben került tervezésre az értécsökkenési leírás.
7. Egyéb ráfordításainkat a bázishoz viszonyítva 4,5 %-kal magasabb értéken tervezzük. Itt jelennek meg az önkormányzati, és egyéb adók, melyet az árbevételünk növekedése befolyásol, ezért az előző évinél magasabb szinten kellett terveznünk ezen ráfordításainkat.

A Zrt. 2014. évi gazdálkodásának eredményessége

A Zrt. 2014. évi gazdálkodásának üzemi eredményét 32 ezerFt-ra, az adózás előtti eredményünket 2 437 ezerFt összegűre tervezzük.

A tervezett üzemi eredmény alacsony szintje azt mutatja, hogy az évközben megtermelt üzemi nyereségünket szinte teljes egészében az önkormányzati ingatlanok üzemeltetési költségeire fordítjuk, ezzel is csökkentve az önkormányzati költségvetés terheit.

Az adózás előtti eredményként kimutatott közel 2,5 millióFt döntő része az átmenetileg szabad pénzeszközök célú elvonása során elért kamatból származik. Ez a nyereség a forrása lehet a Zrt. jövőben esedékes hatékonyság növelő vagy egyéb költségtakarékossági célú saját beruházásainak.

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

A Palota Holding Zrt és az Önkormányzat közötti pénzügyi elszámolás keretét a köztünk érvényben lévő megbízási szerződés tartalmazza. A megbízási szerződés pontokba foglalva határozza meg társaság által elvégzendő feladatokat, és a feladatokra engedélyezett maximális pénzügyi előirányzatot.

A külső vállalkozóval végeztetett munkákat változatlan értéken Társaságunk továbbszámolja az Önkormányzat részére. Az üzemeltetési költségeket (a bérköltséget, a közüzemi díjakat, a lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatban felmerült egyéb üzemeltetési költségeket), minden hónapban szigorú elszámolás mellett, a ténylegesen felmerült költségek alapján, azokkal megegyező összegben, számla ellenében téríti meg az Önkormányzat társaságunknak.

Társaságunk az engedélyezett előirányzati kereteken belül gazdálkodik.

A közös költséget és a Panel program alapján a társasházak részére fizetett költségeket a ténylegesen felmerült összegben, számviteli bizonylat alapján téríti meg az Önkormányzat a Társaságunk részére.

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, minden hónapot követő 15-éig, amiről az Önkormányzatot tájékoztatjuk, és az összeget átutaljuk.

Budapest, 2014. február 11.



[Handwritten signature]
Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

Mellékletek

1. számú melléklet

Palota Holding Zrt. költségvetési előirányzata

2013. évi terv és várható tény adatok- 2014. évi terv

Megbízási szerződés szerinti részletezés	2013. évi elf. pm-val módosított eredeti előirányzat	2013. módosított előirányzat	2013. várható teljesítés	2014. terv
Munkabér bruttó	167 961	167 961	160 671	183 735
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költség nettó	137 771	137 771	146 733	150 754
Közös költség	249 000	249 000	246 103	249 000
Karbantartás	50 000	50 000	41 990	46 000
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költség (bér+üzemelt. kts.áfa nélkül)	604 732	604 732	595 497	629 489
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költség ÁFA	96 588	96 588	94 337	103 272
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költség	701 320	701 320	689 834	732 761
Költöztetés		3 150	0	
Költöztetés ÁFA		8 50	0	
Elidegenítés bonyolítási díja nettó	1 500	1 500	413	1000
Elidegenítés bonyolítási díja ÁFA	405	405	111	270
Lakás díjhátralék csökk. ösztönzése nettó	900	900	534	900

Lakás díjhátralék csökk.össz. ÁFA	243	243	144	243
Nem lakás díjhátralék csökk. ösztönzése nettó	600	600	226	600
Nem lakás díjhátralék csökk. ösztönzése ÁFA	162	162	61	162
Közeleti Ház üzemeltetési költség nettó	1 000	3 500	3 173	1 000
Közeleti Ház üzemeltetési költség ÁFA	270	945	857	270
Távhő behajtási jutalék	1 000	1 000	180	800
Távhő behajtási jutalék áfa	270	270	48	216
FŐTÁV bérleti madósságok megváltása	33 621	77 276	73 025	30 000
Üres lakások távhődíja nettó		10 470	10 970	12 000
Üres lakások távhődíj ÁFA		3 890	2 962	3 240
Üres helyiségek távhődíja nettó		5 500	5 000	5 000
Üres helyiségek távhődíj ÁFA		1 485	1 350	1 350
Önkormányzati telkek kaszálása nettó	7 000	4 500	3 082	4 000
Önkormányzati telkek kaszálás ÁFA	1 890	1 215	832	1 080
ÖKO, Panel program	39 283	39 283	38 111	41 000
Bérlakások energiatanúsítványai				3 000
Bérlakások energiatanúsítványai ÁFA				810
Dologi pénzmaradvány	16 157	16 157	5 173	
Lakás felújítás nettó	110 236	116 730	69 690	62 992
Lakás felújítás ÁFA	29764	31 518	18 816	17 008
Lakás bontás nettó		9 938	756	18 622
Lakás bontás ÁFA		2 683	204	5 028
Nem lakás felújítás	39 370	48 700	13 958	31 496
Nem lakás felújítás ÁFA	10 630	13 149	3 768	8 504
Nem lakás bontás nettó		4 370	0	10 748
Nem lakás bontás ÁFA		1 180	0	2 902
Nyugdíjsház beruházás nettó		16 560	16 560	
Nyugdíjsház beruházás ÁFA		4 471	4 471	
Mindösszesen:	995 621	1 123 920	964 309	997 002

2. számú melléklet

Önkormányzati lakásokkal való gazdálkodás

Lakásokkal kapcsolatos bevételek

Megnevezés	2013.évi eredeti bevételi előirányzat	2013.évi tényleges bevétel	2014. évi terv
Önkormányzati lakások lakbér bevétele	330 000	317 679	331 264
Lakások külön szolg. Díja	52 000	44 380	50 730
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	20 000	12 371	15 600
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	3 800	1 663	1500
Lakással kapcs. bírság, kártérítés bev.	0		
Lakás bérbeadás bevétele	405 800	376 093	399 094

Lakásokkal kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2013. eredeti ktsg.vetésben	2013. évi teljesítés	2014. évi terv
lakás bérkötség+bérbjárulékok	120 931	120 041	141 993
lakás üzemeltetés	97 219	108 757	101 803
lakás közös költség	213 800	213 156	213 800
lakás karbantartás	43 000	39 596	41 000
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	474 950	481 550	498 596
Közösségi Ház (Szárznád u. 5.) üzemeltetési ktsg.	1 000	3 173	1 000
Kezességvállalás FŐTÁV kamat nélkül (lakás)	32 000	73 025	30 000
Üres lakások fűtésdíja		10 970	12 000
ÖKO és Panel program	39 283	38 111	41 000
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	1 500	413	1 000
Lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	900	534	900
Távhódíj behajtási jutalék	1 000	180	800
Bérlakások energiatanúsítványai			3 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	72 239	73 627	82 484
Lakással kapcsolatos összes kiadás	622 872	681 583	670 780

3. számú melléklet

Önkormányzati nem lakás célú helyiségekkel való gazdálkodás

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

M e g n e v e z é s	2013.évi eredeti bevételi előirányzat	2013.évi tényleges bevétel	2014. évi terv
Nem lakás c. helyiségek bérleti díjbevétele	225 000	197 266	225 170
Nem lakások külön szolg. díja	8 000	2 955	3 452
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	10 000	7 979	8 960
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	1 200	1 164	800
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bev	0		
Nem lakással kapcs. bevételek	244 200	209 364	238 382

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

Megnevezés	2013. eredeti ktsg.vetésben	2013. évi teljesítés	2014. évi terv
Nem lakás bérkötség+ bérjárulékok	47 030	40 631	41 742
nem lakás üzemeltetés	40 552	37 976	48 951
nem lakás közös költség	35 200	32 946	35 200
nem lakás karbantartás	7 000	2 394	5 000
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	129 782	113 947	130 893
Önkormányzati telkek karbantartása	7 000	3 082	4 000
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	600	226	600
Üres helyiségek fűtésdíja		5 000	5 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	27 589	27 075	28 429
Nem lakással kapcsolatos összes kiadás	164 971	149 330	168 922

4. számú melléklet

Társasházkezelői csoport tervezett eredménye:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2013. évi tényleges adatok	2014. évi terv
Bevétel	54 262	54 816
Bérkötség	29 097	31 868
Bérek járulékai	7 959	9 082
Üzemeltetési költség	2 787	3 253
Eredmény	14 419	10 613

2014. évi üzleti terv

ezer Ft-ban

Megnevezés	Terv	Várható Tény	Terv
	2 013. év	2 013. év	2014. év
Értékesítés nettó árbevétele	424 411	468 775	555 873
Egyéb bevétel	426 324	431 302	441 660
Bevétel összesen	850 735	900 077	997 533
Anyagköltség	29 800	36 550	40 350
Egyéb igénybevett szolgáltatás	369 402	369 178	371 555
Egyéb szolgáltatás	16 220	20 792	20 650
Közvetített szolgáltatás	190 900	230 558	284 558
Anyagjellegű ráfordítás	606 322	657 078	717 113
Béreköltség	163 884	161 282	186 805
Egyéb személyi jellegű költség	16 411	15 017	17 716
Járulékok	49 307	49 309	54 808
Személyi jellegű ráfordítás	229 602	225 605	259 329
Értékcsökkenés	8 600	9 855	13 900
Egyéb ráfordítás	6 117	6 845	7 159
Üzemi eredmény	94	693	32
Kamat bevétel	5 015	4 833	2 405
Adózás előtti eredmény	5 109	5 526	2 437