


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

2015. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2015. február 5.


Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató



Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2015. évi Üzleti terve

1. Vezetői összefoglaló

A Palota Holding Zrt.-nek, mint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságnak, alapvető (funkcionális) kötelezettsége az Önkormányzat ingatlanvagyonának önkormányzati célok megvalósítását szolgáló hasznosítása, gazdasági szereplőként pedig (gazdálkodási) feladata a rábízott vagyon gazdasági ésszerűség szerinti üzemeltetése, állagának megóvása, értékének védelme és lehetőség szerinti gyarapítása.

A Zrt. a gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályok (2013. évi V. tv, új Ptk.) alapján működik, tevékenységét helyi önkormányzati rendeletekkel szabályozott keretek között és ellenőrzött módon végzi, de e kereteken belül önállóan és tevékenységéért felelősséget viselve gazdálkodik.

A Képviselő-testület az előző években áttekintette az önkormányzati ingatlangazdálkodás rendszerét, majd megtárgyalta és elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, valamint elfogadta a koncepciónak megfelelően összeállított Ingatlangazdálkodási Programot. Tavaly megszületett az Önkormányzat új vagyonrendelete, amely a Nemzeti vagyonról szóló törvénnyel és a Képviselő-testület korábbi döntéseivel összhangban megteremtette az üzleti célú önkormányzati vagyon „vagyonkezelésbe adásának” lehetőségét, ezáltal kaput nyitott a jelenleginél gördülékenyebb, költségtakarékosabb és eredményesebb önkormányzati ingatlangazdálkodási rendszer megvalósításához.

A továbbblépéshez azonban szükség van az ingatlangazdálkodás működési folyamatait, eljárási rendjét (feladat/hatáskör/felelősség) és feltételeit részletesen szabályozó, hatályos önkormányzati rendeleteknek az ingatlangazdálkodás új szemlélete szerinti módosítására.

Ebbe a körbe tartoznak különösen az alábbi önkormányzati rendeletek:

- **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
- **3/2013.(II.4.)ök rendelet** az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről,
- **27/2004.(VI.9.)ök rendelet** a lakásfenntartási támogatásokról

A fenti rendeletek módosításaira a Polgármesteri Hivatal szakapparátusa készít előterjesztéseket (folyamatban van), amikről a Képviselő-testület várhatóan még az év első felében dönteni fog.

A Palota Holding Zrt. 2015. évi Üzleti tervének összeállításakor a gazdálkodási mutatókban az önkormányzati ingatlangazdálkodásban tervezett változásokat még nem vehettük figyelembe.

Az üzleti tervet a jelenlegi szabályok, a 2014. évi bázis adatok, továbbá az Önkormányzat 2015. évi Költségvetésének a Palota Holding Zrt. gazdálkodására vonatkozó fejezetei alapján, valamint a rendelkezésére álló tulajdonosi döntések és irányelvek alapul vételével készítettük el, de a munkaszervezet kialakítása tekintetében már a változásokra való felkészülés is tükröződik.

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.

2002. évben a ZRt. elkészítette a kezelésében lévő, Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok vagyonszámterét, amellyel kapcsolatosan az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása és a változások naprakész dokumentálásában továbbra is együttműködik az Önkormányzattal.

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 évente Megbízási Szerződést köt Társaságunkkal, amelyben meghatározzák 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 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,
- az önkormányzati költségvetésben meghatározott keret mértékéig elvégezzük a felújítási, karbantartási munkákat,
- gondoskodunk a kezelésünkben lévő zöldfelületek karbantartásáról,
- a kezeljük és üzemeltetjük az Önkormányzat tulajdonában lévő Nyugdíjasházat (korábban a Közéleti Házat is, de ez 2014-ben kikerült a kezelésünkből),
- munkaszervezetet működtetünk a kintlévőségek behajtására,
- közreműködünk az önkormányzati ingatlanértékesítések előkészítésében és lebonyolításában,

- nyilvántartásokat vezetünk a bérlői kör, a szerződésállomány, valamint az ingatlanok mennyiségének, értékének és műszaki állapotának változásairól.

Társaságunk saját – önkormányzati ingatlangazdálkodástól független – vállalkozási tevékenységként a XV. kerületben 195 társasházban 2914 társasházi albetétre kiterjedően társasházi közös képviseletet lát el.

3. Működési terv (a 2015-es Üzleti Tervet meghatározó keretek, a működési, a gazdasági, a piaci környezet, a Társaság tevékenységének konkrét bemutatása)

A Zrt. az alapítása óta folyamatosan, a mindenkori önkormányzati előírásoknak és az Önkormányzattal évente kötött Megbízási szerződéseknek megfelelően teljesítette az ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat.

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi rendeleti szabályozása és a kezdetektől alkalmazott évenkénti megbízási szerződéses kapcsolat belső tartalma alapján egyértelműen megállapítható, hogy a Zrt.-nek ingatlangazdálkodási jogosultságai nincsenek, azaz Társaságunk csupán operatív végrehajtója a Megbízási szerződésben meghatározott üzemeltetési, fenntartási, nyilvántartási feladatoknak. Ebből következően a Zrt. valós ingatlangazdálkodást önállóan nem végezhet, kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott ingatlankezelési kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel.

A Zrt. önálló, teljes körű gazdálkodást kizárólag az üzleti alapon működtetett társasház kezelési üzletágban, az Önkormányzattól független külső megbízási szerződések keretében folytat, és a közel háromezer önkormányzati ingatlanállományból (lakások és nem lakás célú helyiségek) alig egy tucatnyit hasznosíthat saját hatáskörében (pl. Kontyfa utcai üzletek, Száraznád utcai irodák).

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

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2015.-ben jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen, kedvező irányba fogják befolyásolni az ingatlangazdálkodás bevételi- és költségszerkezetét is. A tervezés jelenlegi szakaszában ezek a döntések még nem ismertek, ezért a 2015-ös év tervszámait a jelenlegi működési struktúrára alapozva állítottuk össze. Ha a tervezett változások részben vagy egészen megvalósulnak, akkor az üzleti tervet azok figyelembe vételével kell majd módosítani.

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). Ezeknek a bevételeknek az alakulására a Zrt.-nek nincsen befolyása, mert az ingatlanok bérbeadásáról és a bérbeadás feltételeiről minden esetben közvetlenül az Önkormányzat dönt. Amint az a táblázatokból (2. számú, és 3. számú melléklet) kitűnik, 2014. évben a tervezett előirányzathoz viszonyítva mind lakások, mind a helyiségek bérbeadásából származó bevételeket a tervezettnél alacsonyabb szinten sikerült realizálni.

A bérlők fizetési hajlandósága és fizetőképessége évről-évre romlik, és a végrehajtás sem vezet eredményre. Ennek következtében nő a kintlévőségek összege, és a végrehajtások gyakran kilakoltatási szakaszba jutnak. A kilakoltatással megüresedő lakások általában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban kerülnek vissza a birtokunkba, és a teljes körű felújításuknak várható költségei olyan magasak, hogy kérdésessé teszik a felújítás gazdaságosságát.

Az üzleti célú ingatlanok hasznosíthatóságát és a bérletidíj bevételeket befolyásoló külső körülmények körül kiemelkedik, hogy a kisvállalkozások száma és forgalma csökkent az utóbbi években. Ezek egy része a csökkenő forgalomból képtelen kitermelni a bérleti díjakat és a rezsiköltséget, ezért az üzleti tevékenységüket felszámolják, a bérleményt visszaadják.

A fenti tendenciák ellenére az idei évben az üres bérlemények ismételt használatba vételével, az üres lakások és üzlethelyiségek számának további 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.

A 2014. évi lakáspályázatoknak köszönhetően csökkent a kiadható lakások száma (jelenleg 87 db felújítás után kiadható). A csökkenésre tekintettel – az Ingatlankezelési Programban már elfogadott terveknek megfelelően, – a lakáspályázatok során, az értékelési szempontok célszerű meghatározásával és súlyozásával kellene hirdetni a lakásbérleti lehetőséget.

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 kb. 10-20 %-kal olcsóbbá tehető az üres lakások bérbeadása. Az üres lakások mielőbbi ismételt bérbeadásával a lakásbérbevételek növekedését és a kiadások jelentős csökkenését érhetné el az Önkormányzat. 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 helyzetét és a tervezési időszakban várható költség-változásokat. A 2015. évi feladatok ellátásához szükséges tervszámokat feladatonként az 1. sz. melléklet táblázatában foglaltuk össze.

2015. évre összesített kiadásként az előző évi várható tényadatokhoz képest 11,7 %-os megtakarítással számolunk, de a tervezésnél még az előző időszakról áthúzódó pénzmaradványt nem tudjuk figyelembe venni.

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

Összességében a gazdaságos működéshez szükséges feltételek az előző évekhez viszonyítva várhatóan 2015. 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):

A tervekészítés időszakában 59 fő Részvénytársaságunk létszáma. Dolgozóink közül 50 fő az önkormányzati ingatlankezelési feladatkörben, 9 fő pedig az üzleti alapon végzett társasház kezelési üzletágban dolgozik.

2015-ben a Zrt. dolgozói állományát érintő szervezet-fejlesztési és kapacitás-bővítő változásokat tervezünk, amely változások a bérigazgatásunkra is kihatnak.

Szervezet-fejlesztést célzó változásként az önkormányzati lakásokat kezelő és a nem lakás célú helyiségeket hasznosító, valamint a társasház kezelést végző szervezeti egységeink közös szakmai irányítására ingatlangazdálkodási (stratégiai, szervezetfejlesztési) igazgató munkakört tervezünk létrehozni.

Az önkormányzati ingatlanállomány műszaki karbantartásáért és az ingatlan-felújításokért felelős műszaki csoportunknál további 2 fő műszaki előkészítő, műszaki ellenőr munkatárs felvételével számoltunk.

A jelenlegi megbízási szerződéses jogviszony helyett munkaviszonyban foglalkoztatott szakemberrel tervezzük betölteni a gazdasági igazgatói munkakört.

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

Karbantartó csoportunk szakmai összetétele már megfelelő, a nagyobb volumenben jelentkező szakmunkákhoz rendelkezünk képzett szakemberekkel (kivéve a gépészeti munkák). A csoport létszámát tovább kellene bővíteni (pl. villanszerelőkkel), de erre az Önkormányzat költségvetési előirányzata az idei évben nem nyújt fedezetet, ezért csak minőségi létszámcsere tervezünk.

A fentiekben bemutatott létszámfejlesztés, valamint az előző évi béremelés áthúzódó hatása következtében a 2015. évi bérköltségeink a Zrt. egészére nézve jelentősen nőni fognak ugyan, de ennek a növekedésnek a költségvetési előirányzatot terhelő része mindössze 2,76 %-kal (5,1 millióFt) fog emelkedni. A fent bemutatott változások bérköltség emelkedésének döntő részét az egyéb üzleti tevékenységeinkből származó nyereségből fogjuk finanszírozni.

Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költsége:

Az üzemeltetési költségek között a legjelentősebb tétel a társasházi közös költség, aminek összegét – a társasházaktól kapott előzetes információk alapján, – az előző évi előirányzathoz viszonyítva 6 millió forinttal növelten tervezzük. Itt kerül tervezésre a társasházak részére fizetett célbefizetés is egyes előre nem látható felújítás, vagy nagyobb összegű kifizetés fedezetére.

Karbantartási tevékenységünk:

A korábban idegen kivitelezőkkel végeztetett kötelező lakáskarbantartásokat fokozatosan a saját karbantartó csapat foglalkoztatásával váltjuk ki. Külső kivitelezővel végeztetett karbantartásra nettó 21 000 ezerFt-ot terveztünk, amely csak olyan szakmunkákat tartalmaz, amelyet a saját brigáddal – kapacitás vagy szakképzettség hiánya miatt – nem tudunk elvégeztetni.

Tapasztalataink szerint a saját brigád szakszerűen és költségtakarékosan végzi tevékenységét. A költségek tervezésénél figyelembe vettük az előző évi kapacitásbővítő létszámfejlesztés áthúzódó hatását, valamint a megnövekedett feladatokhoz szükséges anyag-felhasználási igényt.

A karbantartási kiadásainknál mintegy 23 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 44 millióFt-nál.

Összességében megállapítható, hogy az általunk kezelt önkormányzati ingatlanok 2015. évi üzemeltetési költségeit az Önkormányzat által megadott költségvetési előirányzatnak megfelelően 750.188 ezerFt-ra tervezzük, amely összeg a tervezett többletjeljesítménnyel (kapacitásbővítéssel) együtt 1,7 %-kal magasabb az előző évi tényadatnál.

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. Tervünk az előző évi szintnek megfelelő 1.000 ezerFt, mert az önkormányzati költségvetés erre biztosít fedezetet, de jelezzük, hogy ez az összeg kb. 5.000 ezerFt-tal kevesebb a feladat teljesítéséért minket megillető díjnál.

Lakás, nem lakás díjhátralék csökkentése:

A 2014. évben minimális bevételt értünk el, lakásoknál a tervezettnél megfelelően, míg nem lakás célú helyiségeknél alacsonyabb szinten realizálódott a bevétel. Mivel az adósok jövedelmi helyzetében javulásra nem számíthatunk, ezért 2015. évre a lakásoknál némi növekedéssel, míg a nem lakás célú helyiségeknél alacsonyabb mértéken terveztünk.

Közéleti Ház üzemeltetési költsége:

2015. évre nem terveztünk, mivel 2014. évben a Tulajdonos döntése következtében a Községi Ház üzemeltetése kikerült a Holding feladatai közül.

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 távhődíj tartozással rendelkező bérlők adóssága (jelenleg bruttó \sum kb. 72 millióFt), de a jogszabályi környezet változása miatt a hátralékok behajtása más módon történik, ezért 2015. évre nem tervezünk kiadást. Az Önkormányzat és a DHK között tárgyalások folynak a kedvezményes adósságrendezés lehetőségeiről, ezek eredményétől függően szükség lehet az önkormányzati költségvetés és a Zrt. üzleti tervének évközi módosítására.

Üres lakások, és nem lakások távhődíja:

Továbbra is a tulajdonost terheli az üres lakások és helyiségek után fizetendő távhődíj, amit a lakások és üzlethelyiségek gyorsított hasznosításba vonásával igyekszünk csökkenteni. Tekintettel arra, hogy az üres ingatlanok száma csökken ugyan, de a fajlagos távhődíjajánlatnál kisebb emelkedésre lehet számítani, ezt a költségtételt a 2014. évi tényleges felhasználással azonos szinten terveztük.

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. Az előző évben versenyeztetéssel kiválasztott vállalkozó az egyébként szokásosnál lényegesen alacsonyabb áron végezte a munkát, amire az idei évben nem számíthatunk, ezért 2015. évben 1 millió forint többletráfordítással számoltunk. (a gondozandó terület mérete kb. 80 ha).

Panel program:

Információink szerint 2015.-ben 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 2015. évben ezen a címen várható kiadásokat.

Bérlakások energiatanúsítványai:

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

A lakások energiatanúsítványaira 2015-re nettó 3 000 e Ft költséget terveztünk, amely összeg kb. 280-340 db ingatlan energetikai tanúsítványának elkészítését teszi lehetővé.

Lakások, nem lakás célú helyiségek felújítása, bontása:

Az Önkormányzat költségvetési tervével összhangban lakások felújítására bruttó 120 millió Ft-ot, nem lakás célú ingatlanok felújítására bruttó 50 millió Ft-ot terveztünk.

Felújításainkat meghatározott terv szerint kívánjuk megvalósítani az önkormányzati költségvetéshez benyújtott felújítási program szerint.

Jelezzük, hogy már most látszik a felújítási előirányzatok megemelésének szükségessége, ugyanis pl. a lakások felújítására biztosított keret csak a már most ismert felújítási szükségletekre, valamint a folyamatban lévő lakáspályázat lakásainak bérbeadásra való előkészítésére nyújt fedezetet, de nyilvánvalóan nem elegendő az újabb lakáspályázatokhoz szükséges lakás-felújítási munkák elvégzésére és az évközből váratlanul jelentkező felújítási igények teljesítésére.

Az előző évben sikeresen elindított, a bérbeadó és bérlő közötti 50%-50%-os költségmegosztással finanszírozott nyílászáró cserék programját 2015.-ben tovább szeretnénk folytatni, aminek kiadásai szintén a felújítási költségkeretet terhelik.

Külön tételként szerepel a Nyugdíjsház elavult nyílászáróinak évek óta aktuális cseréje, melyre az előzetesen bekért árajánlatok alapján bruttó 12 500 ezer Ft-ot terveztünk (erre a munkára az épületben lévő üres lakások sikeres bérbeadásakor fizetendő igénybevételei díjak nyújthatnak fedezetet).

A bontások 2015. évi költségeit bruttó 14 500 e Ft-ra terveztük, ami az előző évben elkezdett, romos épületek bontási programjának folytatását fedezi (címlistát és költségkalkulációkat az önkormányzati költségvetéshez leadtuk).

Saját üzleti tevékenység mutatói:

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviselőt lát el a kerület társasházaiban. Társasházkezelési csoportunk jelenleg 195 ingatlanban 2914 albetét kezelését végzi.

A csoport bevételi és költség adatait, 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.

Másik jelentős bevételi forrásunk 2015. évtől a Kontyfa 2-8. alatti üzlethelyiségek bérleti jog megszerzéséből adódó bérleti díjbevételek. A bérbe adásból származó bevételek egy részét az üzlethelyiségek kialakítására, másik részét az önkormányzati ingatlanok fenntartási kiadásainak fedezetére valamint dolgozóink esetleges tárgyévi béremelésre kívánjuk fordítani.

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 2013. évi V. törvényen (Ptk.) 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 évente megkötött 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. 2015. évre tervezett munkaszervezetének szakterületei és azok vezetői:
(a tervezett változások zöld színnel szedve)

Vezérigazgató: *Dr. Kiss Gyula*

- titkárság
- Jogi iroda (megbízási szerződéssel)
 - követeléskezelési csoport (saját dolgozók)
 - munkaügy és humánpolitika (munkáltatói jogok)
 - informatikus
 - vagyonyilvántartó és értébecslő munkatárs
 - központi iktató és irattár kezelő
- Ingatlangazdálkodási igazgató: főállású munkavállaló
 - Ingatlankezelési osztályvezető: *Zsiska Zoltánné*
 - ingatlankezelők
 - bérlemény-ellenőrök
 - gondnokok (Nyugdíjsház, Szilaspark)
 - Helyiséggazdálkodási osztályvezető: *Burda Ferenc*
 - helyiséggazdálkodó munkatársak
 - Társasház kezelési osztályvezető: *Kobory Vilmosné*

- társasház kezelők
- könyvelők
- 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: főállású munkavállaló
(*jelenleg Pálfi Istvánné (megbízási szerződéssel)*)
 - pénzügyi csoport
 - számlázás
 - pénztár
 - számviteli csoport
 - könyvelés
 - bérszámfejtés, munkaügy

Külső tanácsadó: *Dr. Barkóczy Péter* közbeszerzési szakértő

A Zrt jelenlegi állományi létszáma: 59 fő, 2015. évre tervezett létszám: 64 fő.

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

A fentiekben ismertetett szervezeti felépítés a Zrt. által teljesítendő feladatok ellátásához alkalmas szervezeti tagoltságot és hierarchiát biztosít, egyúttal átmenetet képez a jelenlegi szervezeti 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. 2015. 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 még a Palota Holding épületében lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, továbbá a Kontyfa utcai üzlethelyiségek bérbeadásának bevételei, és a gazdálkodással kapcsolatos egyéb 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.

2015. évben az előző évinél lényegesen alacsonyabb, 493. 197 ezer Ft bevételt tervezünk. A feltűnő különbséget az okozza, hogy a 2014. évi terv tartalmazta a 62 millió Ft pénzmaradvány áthúzóadásából származó bevételt is.

Egyéb bevételek tartalmazzák az önkormányzat részére meghatározott elszámolás szerint kiszámlázott üzemeltetési költségeink ellenértékét, valamint a társasházi közös költség önkormányzat részére történő továbbhárítását. Ezt 2,74 %-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 majdnem azonos szinten terveztünk a bázishoz viszonyítva. A terv összeállításánál számoltunk a karbantartó brigád által felhasználandó anyagok költségeivel, ami várhatóan 23 millió forintot fog kitenni. A karbantartó csoport működésével – az elvégzett munka értékére vetítve – jelentős, kb. 16-20 %-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, mindössze 2,1 %-os növekedést terveztünk.

3. Egyéb szolgáltatás

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

4. Közvetített szolgáltatások

Ez a sor tartalmazza az általunk megrendelt és kifizetett, de az önkormányzat részére változatlan formában, ugyanazon összegben továbbszámlázott kiadásainkat. Itt jelenik meg az elvégzett felújítások továbbszámlázása. Itt jegyzem meg, hogy az üzleti terv készítésekor még nem tudtunk az előző évről áthúzódó költségekkel számolni, mert a pénzmaradvány engedélyezése még nem történt meg.

5. Személyi jellegű kiadások

Összességében a személyi jellegű kiadásainknál 7,5 %-os többletfelhasználást irányoztunk elő. Létszámunkat 2014. évben már felfejlesztettük, csak minimális létszámbővítést és minőségi csere változást kívánunk végre hajtani. Jelenlegi létszámunk 59 fő, 2015. év végére tervezett létszámunk 64 fő.

6. Értékcsökkenési leírás: 2014. évben bérleti jog vásárlása történt az Önkormányzattól 20 millió forint értékben, 5 évre szólóan, aminek az értékcsökkenése éves szinten 4 millió forint összeggel megemeli az elszámolt értékcsökkenést.

7. Egyéb ráfordításainkat a bázishoz viszonyítva 9,1 %-kal magasabb értéken tervezzük. Itt jelennek meg az önkormányzati, és egyéb adók, melyet az árbevételünk változása befolyásol, valamint a jogszabály változás következtében módosult az iparüzési adó elszámolása, ezért az előző évinél magasabb szinten kellett terveznünk ezen ráfordításainkat.

A Zrt. 2015. évi gazdálkodásának eredményessége

A Zrt. 2015. évi gazdálkodásának üzemi eredményét 195 ezer Ft-ra, az **adózás előtti eredményünket 1 696 ezer Ft** összegűre tervezzük (5. sz. melléklet).

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 1,7 millió Ft döntő része az átmenetileg szabad pénzeszközök céltudatos lekötése során elért kamatból származik. Ez a nyereség, valamint a lekötött pénztartalékaink a forrásai lehetnek a Zrt. jövőben esedékes hatékonyság növelő vagy egyéb költség-takarékossági célú átalakításának, 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 Társaságunk változatlan értéken továbbszámlázza 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, 2015. február 5.


Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató



Mellékletek

1. számú melléklet

Palota Holding Zrt. költségvetési előirányzata

2014 évi terv és tény adatok- 2015. évi terv

Megbízási szerződés szerinti részletezés	2014. évi elf. pm-val módosított eredeti előirányzat	2014. módosított előirányzat	2014. várható teljesítés	2015. terv
Munkabér bruttó	183 735	183 735	174 389	188 817
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség nettó	150 754	150 754	151 596	156 768
Közös költség	249 000	249 000	245 637	255 415
Karbantartás	46 000	46 000	61 331	44 000
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség (bér+üzemelt. kts.áfa nélkül)	629 489	629 489	632 953	645 000
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség ÁFA	103 272	103 272	104 575	105 188
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség	732 761	732 761	737 528	750 188
Elidegenítés bonyolítási díja nettó	1000	1 000	1 000	1000
Elidegenítés bonyolítási díja ÁFA	270	270	270	270
Lakás díjhátralék csökk. ösztönzése nettó	1 006	1 006	1 141	1 200
Lakás díjhátralék csökk.össz. ÁFA	272	272	308	324
Nem lakás díjhátralék csökk. ösztönzése nettó	628	628	302	500
Nem lakás díjhátralék csökk. ösztönzése ÁFA	170	170	81	135
Közéleti Ház üzemeltetési költség nettó	3 407	3 407	3 407	0
Közéleti Ház üzemeltetési költség ÁFA	920	920	920	0
Távhő behajtási jutalék	800	800	66	300
Távhő behajtási jutalék áfa	216	216	18	81
FŐTÁV bérlői adósságok megváltása	31 503	31 503	1 503	0
Üres lakások távhődíja nettó	12 000	12 000	10 284	10 600
Üres lakások távhődíj ÁFA	3 240	3 240	2 777	2 862
Üres helyiségek távhődíja nettó	5 000	5 000	5 116	5 000
Üres helyiségek távhődíj ÁFA	1 350	1 350	1 381	1 350
Önkormányzati telkek kaszálása nettó	4 000	4 000	3 998	5 000
Önkormányzati telkek kaszálás ÁFA	1 080	1 080	1 079	1 350
ÖKO, Panel program	41 000	41 000	39 575	41 000
Bérlakások energiatanúsítványai	3 000	3 730	853	3 000
Bérlakások energiatanúsítványai ÁFA	810	1 007	230	810
Dologi pénzmaradvány	110 651	110 651	110 651	
Lakás felújítás nettó	62 992	88 976	83 905	94 500
Lakás felújítás ÁFA	17 008	24 024	22 531	25 515
Felújítás pénzmaradvány alap	33 898	33 898	30 329	
Felújítás pénzmaradvány ÁFA	9 151	9 151	8 188	
Lakás bontás nettó + pénzmaradvány	28 552	18 316	8 781	11 417

Lakás bontás ÁFA + pénzmaradvány	7 709	4 945	2 371	3 083
Nem lakás felújítás	31 496	19 685	4 965	39 370
Nem lakás felújítás ÁFA	8 504	5 315	1 341	10 630
Nem lakás felújítás alap pénzmaradvány	38 752	38 752	36 751	
Nem lakás felújítás ÁFA pénzmaradvány	10 463	10 463	9 922	
Nem lakás bontás nettó + pénzmaradvány	15 118	25 354	2 766	0
Nem lakás bontás ÁFA + pénzmaradvány	4 082	6 846	747	0
Értékbecslés nettó		784	777	
Értékbecslés ÁFA		212	210	
Hirdetés nettó		630	600	
Hirdetés ÁFA		170	162	
Hagyományos ép. Talajvíz elleni szig. Alap		22 344	7 525	
Hagyományos ép. Talajvíz elleni szig.. ÁFA		6 032	2 032	
Eötvös 123. ép. Felújítás nettó		18 819	738	
Eötvös 123. ép. Felújítás ÁFA		5 081	199	
Meixner iskola felúj. Fűtőkorsz. alap		7 874	7 467	
Meixner iskola felúj. Fűtőkorsz. ÁFA		2 126	2 016	
Elnyert lakás pályázati díj		410		
Befizetendő ÁFA		2480		
Nyugdíjsház nyílászáró csere				9 843
Nyugdíjsház nyílászáró csere ÁFA				2 657
Mindösszesen:	1 222 809	1 308 699	1 156 811	1 021 985

2. számú melléklet

Önkormányzati lakásokkal való gazdálkodás

Lakásokkal kapcsolatos bevételek

M e g n e v e z é s	2014.évi eredeti bevételi előirányzat	2014.évi tényleges bevétel	2015. évi terv
Önkormányzati lakások lakbér bevétele	331 264	321 361	331 570
Lakások külön szolg. Díja	50 730	35 663	38 548
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	15 600	27 775	31 502
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	1 500	2 706	3 000
Lakással kapcs. bírság, kártérítés bev.	0		
Nyugdíjsház bérbe vételi díj (egyszeri)			15 000
Lakás bérbeadás bevétele	399 094	387 505	419 620

Lakásokkal kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2014. eredeti ktsg.vetés PM nélkül	2014. évi teljesítés	2015. évi terv
lakás bérkölttség+bérjárulékok	141 993	133 915	148 275
lakás üzemeltetés	101 803	102 535	111 235
lakás közös költség	213 800	213 432	220 490
lakás karbantartás	41 000	58 099	40 000
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	498 596	507 981	520 000
Közösségi Ház (Szárznád u. 5.) üzemeltetési ktsg.	1 000	1 000	0
Kezességvállalás FŐTÁV kamat nélkül (lakás)	30 000	1 503	0
Üres lakások fűtődíja	12 000	10 284	10 600
ÖKO és Panel program	41 000	39 575	41 000
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	1 000	1 000	1 000
Lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	900	1 141	1 200
Távhődíj behajtási jutalék	800	66	300
Bérlakások energiatanúsítványai	3 000	853	3 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	82 484	83 401	85 215
Lakással kapcsolatos összes kiadás	670 780	646 804	662 315

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	2014.évi eredeti bevételi előirányzat	2014.évi tényleges bevétel	2015. évi terv
Nem lakás c. helyiségek bérleti díjbevétele	225 170	198 458	212 727
Nem lakások külön szolg. díja	3 452	3 245	3 452
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	8 960	1 611	1 500
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	800	794	800
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bev			
Nem lakással kapcs. bevételek	238 382	204 108	248 479

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2014. eredeti ktsg.vetésben	2014. évi teljesítés	2015. évi terv
Nem lakás bérkötség+ bérjárulékok	41 742	40 474	40 542
nem lakás üzemeltetés	48 951	49 060	45 533
nem lakás közös költség	35 200	32 205	34 925
nem lakás karbantartás	5 000	3 232	4 000
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	130 893	124 971	125 000
Önkormányzati telkek karbantartása	4 000	3 998	5 000
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	600	302	500
Üres helyiségek fűtődíja	5 000	5 116	5 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	28 429	27 587	27 155
Nem lakással kapcsolatos összes kiadás	168 922	161 974	162 655

4. számú melléklet

Társasházkezelői csoport tervezett eredménye:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2014. évi tényleges adatok	2015. évi terv
Bevétel	53 936	54 800
Bérkötség	26 038	29 474
Bérek járulékai	7 054	8 400
Üzemeltetési költség	3 478	3 818
Eredmény	14 419	13 108

2015. évi üzleti terv

ezer Ft-ban

Megnevezés	Terv	Várható Tény	Terv
	2014. év	2014. év	2015. év
Értékesítés nettó árbevétele	555 873	519 135	493 197
Egyéb bevétel	441 660	437 489	453 689
Bevétel összesen	997 533	956 624	946 886
Anyagköltség	40 350	37 890	40 950
Egyéb igénybevett szolgáltatás	371 555	368 379	379 263
Egyéb szolgáltatás	20 650	22 828	22 650
Közvetített szolgáltatás	284 558	260 911	202 730
Anyagjellegű ráfordítás	717 113	688 008	645 593
Béreköltség	186 805	176 838	198 050
Egyéb személyi jellegű költség	17 716	15 336	18 794
Járulékok	54 808	53 729	62 039
Személyi jellegű ráfordítás	259 329	245 903	278 883
Értékcsökkenés	13 900	14 474	14 400
Egyéb ráfordítás	7 159	8 018	7 814
Üzemi eredmény	32	221	195
Kamat bevétel	2 405	2 448	1 501
Adózás előtti eredmény	2 437	2 669	1 696