



**2022.02.07. Felügyelőbizottsági ülés**

**1. napirendi pont**

**A Társaság 2022. évi üzleti tervének bemutatása, megvitatása**

**Előterjesztő: Bokor István Béla vezérigazgató**

**Tisztelt Felügyelőbizottság!**

Elkészítettük a Társaság 2022. évi üzleti terv javaslatát.

Az üzleti terv javaslat elkészítésének időpontjában nem állt rendelkezésünkre az önkormányzati költségvetés végleges összege, a 2022. évre vonatkozó közszolgáltatási szerződés és a 2021. évi végleges adatai sem.

A terv összeállításánál figyelembe vettük a KSH által közölt infláció mértékét, illetve a bérek tervezésénél a minimálbér összegének 2022. január 1-jétől érvényes változását.

Mellékletben küldjük a tervet alátámasztó számításainkat excel formátumban.

Budapest, 2022. február 2.

Bokor István Béla  
vezérigazgató





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

2022. évi

## ÜZLETI TERV

Budapest, 2022. február 1.

Bokor István Béla  
vezérigazgató





PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság

2022. 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 2022. évben a következők

- bérleti díjbevétel növelése mind a vagyonkezelt, mind a nem vagyonkezelt 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 feladatcsoporton 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 2022. évi előirányzataival szorosan összefüggő költségvetési részletek bemutatása.

A PALOTA-HOLDING Zrt. az Önkormányzattal évente megkötésre kerülő Közzolgáltatási 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 közzolgáltatási szerződéses kapcsolat belső tartalma a lakásgazdálkodás tekintetében nem változott, azaz Társaságunk csupán operatív végrehajtója a Közzolgáltatási 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 beszédése. 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	2020.Tény	2021.évi előirányzat módosítással	2021. végleges	2022. Terv	Költségvetési Előirányzat /2021/ és Terv adatok változása
<b>LAKÁS</b>					
P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	516 867	470 000	509 706	511 065	108%
Lakások külön szolg. Díja	38 376	35 000	42 947	43 030	123%
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	12 355	15 000	13 472	13 172	90%
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	1 344	1 400	781	837	56%
Nyugdíjsház bérbevételi díj	12 000	9 000	6 000	0	67%
<b>Lakás bevétel</b>	<b>580 942</b>	<b>530 400</b>	<b>572 906</b>	<b>568 104</b>	<b>108%</b>
Lakásértékesítés árbevétele	6 270	114 840	316 595	547 390	276%
Önkorm.lak ért.kamat bevétel és más jell.bev.	0	440	10 291	4 235	2339%
Önkorm.lak.ért.(részletre szerz.szerint)	0	30 460	13 157	20 000	43%
<b>Lakással kapcsolatos összes bevétel</b>	<b>587 212</b>	<b>676 140</b>	<b>912 949</b>	<b>1 139 729</b>	<b>135%</b>
<b>NEM LAKÁS</b>					
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérldíja	2 210	1 500	844	921	56%
Nem lakások külön szolg. Díja	24	400	0	20	0%
Nem lakás egyéb bevétel	32	35	0	0	0%
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	301	400	64	70	16%
<b>Nem lakás bevétel</b>	<b>2 567</b>	<b>2 335</b>	<b>908</b>	<b>1 011</b>	<b>39%</b>
Nem lakás célú ing. Értékesítés (egész épület)	0	158 580	49 482	290 080	31%
<b>Nem lakással kapcsolatos összes bevétel</b>	<b>2 567</b>	<b>160 915</b>	<b>50 390</b>	<b>291 091</b>	<b>31%</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>589 779</b>	<b>837 055</b>	<b>963 339</b>	<b>1 430 820</b>	<b>115%</b>
<b>Bevételek összesen értékesítés nélkül</b>	<b>583 509</b>	<b>532 735</b>	<b>573 814</b>	<b>593 350</b>	<b>108%</b>
Osztalék terhére történő felújítás				38 100	



## Önkormányzati kiadási előirányzatok

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

ÖNKORMÁNYZATI Kiadások ezer Ft	2020.Tény	2021.évi előirányzat módosítással	2021. végleges	2022. Terv	Költségvetési Előirányzat /2021/ és Terv adatok változása
<b><u>LAKÁS</u></b>					
lakás bérköltség	244 639	203 200	267 755	237 600	132%
Nyugdíjasház bérköltség	0	12 800	10 778	0	84%
lakás üzemeltetés	148 306	110 000	143 976	150 000	131%
lakás üzemeltetés- Nyugdíjasház		15 000	8 236		55%
lakás közös költség	205 953	219 000	217 824	220 000	99%
Lakások és Nyugd. üzemelt.ktsgei	<b>598 898</b>	<b>560 000</b>	<b>648 569</b>	<b>607 600</b>	<b>116%</b>
lakás karbantartás	62 003	40 000	40 752	70 000	102%
Üres lakások fűtésdíja	2 765	4 300	4 106	4 000	95%
ÖKO és Panel program	16 958	15 000	13 897	13 000	93%
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	188	8 460	8 838	16 422	104%
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	840	950	687	700	72%
TÁVHŐ behajtási jutalék	20	50	43	50	86%
Bérlakások energiatanúsítványai	1 360	2 000	1 080	1 200	54%
TÁVHŐ adósságrendezés	313	500	166	250	33%
Hirdetés, TH alapító okirat módosítás	304	1 000	45	200	5%
Lakások bontása	0	0	0	0	
Lakások bontása áfa	0	0	0	0	
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	0	0	0	0	
<b>Lakás költség</b>	<b>683 649</b>	<b>632 260</b>	<b>718 183</b>	<b>713 422</b>	<b>114%</b>
<b><u>NEM LAKÁS</u></b>					
nem lakás üzemeltetés	2	50	39	50	78%
nem lakás helyiségek (nem vagyonkezelt) kezelési költsége	0	0	0		
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>78%</b>
Önkormányzati telkek karbantartása	4 909	8 000	26 195	2 540	327%
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	118	0	0	50	
Elidegenítési bonyolítási díj (nem lakás)		3000	1 414	3000	47%
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	0	2173	7 082	27	326%
<b>Nem lakás költség</b>	<b>5 029</b>	<b>10 223</b>	<b>34 730</b>	<b>5 667</b>	<b>340%</b>
<b>Támogatás rendezés</b>					
<b>KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>688 678</b>	<b>642 483</b>	<b>752 913</b>	<b>719 089</b>	<b>117%</b>
<b>A GAZDÁLKODÁS EGYENLEGE értékesítés nélkül</b>	<b>-105 169</b>	<b>-96 631</b>	<b>-179 099</b>	<b>-61 936</b>	<b>185%</b>



ÖNKORMÁNYZATI Kiadások ezer Ft	2020. Tény	2021.évi előirányzat módosítással	2021. végleges	2022. Terv	Költségvetési Előirányzat /2021/ és Terv adatok változása
lakás felújítás	95 458	50 000	49 892	77 126	99,78%
felújítás Áfa	25 773	13 500	13 471	20 824	99,79%
felújítás bruttó	121 231	63 500	63 363	97 950	99,78%
Informatikai fejlesztés				63 500	
Osztalék terhére végzett felújítás				38 100	
Gazdálkodás Egyenlege Értékesítéssel	-98 899	232 374	210 426	775 534	

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

A helyiséggazdálkodás tevékenysége:

Társaságunk 2015. második felében vagyonkezelésbe 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.

2022. január hónaptól a KSH által közölt 5,1 %-os inflációs rátával tervezzük a bevételeket. Az üres helyiségek bérbeadása folyamatosan történik.

Helyiség bérbeadás bevétel ezer Ft	2020. Tény	2021.	2021.végleges	2022. Terv
		TERV		
<i>Bevételek</i>				
Helyiség igénybe vételi díj	0	0	0	0
Nem lakás bérleti díj	293 362	306 388	278 636	292 846
Nem lakás egyéb bevétel	14 330	14 300	11 026	11 588
<b>Összes helyiséggel kapcsolatos bevétel</b>	<b>307 692</b>	<b>320 688</b>	<b>289 662</b>	<b>304 435</b>



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 képviselet tevékenység:

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviseletet lát el a kerületben. Az osztály gazdasági adatait az alábbi táblázat szemlélteti 2021. évben ill. vázolja a 2022. 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 2021. évben is veszteségessé, és ugyanígy – változatlan bevételeknél – az eredményük 2022. évben is negatív. Tekintettel arra, hogy a tevékenység fogyasztói megítélése a személycseréknek köszönhetően nagyságrendekkel javult, ezért már 1-2 nagyobb lakásszámú ügyfél bevonásával nyereségessé tehető a modul. Erre azért is szükség van, mert a megmaradt házállomány ragaszkodik társaságunkhoz, biztosítva a részleg rezsihordozó képességét.

TÁRSASHÁZKEZELÉS STATISZTIKA	2020.	2021.	2021. végleges	2022. Terv
	Tény	TERV		
Kezelt albetétek száma db	1 413	1 200	1 413	1 913
Kezelt házak száma db	139	125	139	142
Bevétel ezer Ft	35 756	35 000	35 461	43 270
Béreköltség ezer Ft	24 309	24 500	35 128	38 640
Bérek járulékai ezer Ft	4 374	4 400	5 406	5 023
Üzemeltetési költség ezer Ft	4 097	4 100	2 340	2 574
<b>Bruttó fedezet ezer Ft</b>	<b>2 976</b>	<b>2 000</b>	<b>-7 413</b>	<b>-2 967</b>
Általános költség ezer Ft*	<b>8 400</b>	<b>8 400</b>	<b>8 400</b>	<b>8400</b>
egyéb munkabér	0	0	0	0
ügyvédi díj	0	0	0	0
ügyviteli tanácsadás	0	0	0	0
<b>Gazdálkodás eredménye eFt</b>	<b>-5 424</b>	<b>-6 400</b>	<b>987</b>	<b>5 433</b>





## 5. Szervezeti felépítés

A PALOTA-HOLDING Zrt 2021. évben a tulajdonos jóváhagyásával kialakította új szervezeti struktúráját, aktualizálta a Szervezeti Működési Szabályzatát.

Társaságunk létszáma 78 fő volt 2021. év végén.

2022-ben 10 %-os bérfejlesztést tervezünk vállalati szinten, nem csak a fizikai állománynál tervezünk bérkorrekciót.

A béremelés tekintetében figyelembe kellett venni a minimálbér kötelező emelését 2022. január 1-jétől.

## 6. IT beruházások a 2022. évben

Az integrált szoftver vásárlást tervezünk 2022. évben, az első félévben. Az ehhez szükséges forrást a költségvetésben megigényeltük. 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 részből áll, első részben az ingatlangazdálkodás, második részben a pénzügy, számvitel területén valósulna meg az átállás, tekintettel arra, hogy pénzügyi szoftvert csak az adott év elejéről biztonságos élesben elindítani.

Digitalizáció: a papír alapon meglévő dokumentációk (lakásgazdálkodás, üzleti ingatlanok pénzügyi, számviteli bizonylatok és dokumentumok) tárolása elektronikus formában,

Előző évről áthúzódó feladatok

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.

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	2020. tény	2021. várható	2022. terv
Értékesítés nettó árbevétele	384 233	419 879	476 831
Egyéb bevétel	777 236	687 085	727 589
Saját aktivált teljesítmény értéke	8 134	0	6 000
<b>Bevétel összesen</b>	<b>1 169 603</b>	<b>1 106 964</b>	<b>1 210 420</b>
Anyagköltség	49 353	52 122	67 758
Egyéb igénybevett szolgáltatás	515 395	460 378	506 415
Egyéb szolgáltatás	25 105	26 585	28 000
Elábé	0	0	0
Közvetített szolgáltatás	41 141	52 469	109 000
<b>Anyagjellegű ráfordítás</b>	<b>630 994</b>	<b>591 554</b>	<b>711 173</b>
Béreköltség	343 301	392 925	417 792
Egyéb személyi jellegű költség	25 027	30 392	32 800
Járulékok	60 796	61 672	54 313
<b>Személyi jellegű ráfordítás</b>	<b>429 124</b>	<b>484 989</b>	<b>504 905</b>
Értékcsökkenés	43 061	42 698	44 100
Egyéb ráfordítás	60 968	70 830	53 000
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>5 456</b>	<b>-83 107</b>	<b>-102 758</b>
Kamat bevétel	7	9	9
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>5 463</b>	<b>-83 098</b>	<b>-102 749</b>
Várható adó fiz.köt.	2 091	0	0
<b>Adózott Eredmény</b>	<b>3 372</b>	<b>-83 098</b>	<b>-102 749</b>



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 képviselő ellátásából származó bevételek.

2. Egyéb bevételek tartalmazzák önkormányzattal kötött Közszolgáltatási 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 Közszolgáltatási 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 vagyonkezelésbe adott helyiségeken végzett felújítási munkái teljesítéseinek ellenértékét tartalmazza.

Kiadásaink alakulása:

Kiadásaink nagyobb része összefügg bevételeinkkel, hiszen az önkormányzattal kötött Közszolgáltatási 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 tovább számlázott szolgáltatásokat is.

2. Személyi jellegű ráfordítások

Bérfejlesztést tervezünk 10 %-os mértékben. A cafetéira juttatást biztosítunk (300.884 nettó/év/fő).

3. Értékcsökkenési leírás, saját fejlesztések forrásaként:

Az értékcsökkenési leírás tartalmazza a tárgyi eszközök értékcsökkenését, valamint a vagyonkezelésbe vett helyiségállomány után elszámolt értékcsökkenést..

Az átszervezéssel összefüggő elvárásoknak megfelelően az emeleti szintet felújítottuk, így az alkalmas lett egy a korábbinál lényegesen korszerűbb menedzsmentter kialakítására, ill. a szakterületenként több cég feladatait is ellátni képes új egységek elhelyezésére.

4. Egyéb ráfordítás soron jelennek meg az önkormányzati, és egyéb adók, valamint a támogatás miatt le nem vonható áfa összege.



A gazdálkodás eredményessége:

A tervezett adózás előtti eredmény szintje – 102 749 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.

#### 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 Közszolgáltatási szerződés tartalmazza. A Közszolgáltatási 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.