



**2023.02.27. Felügyelőbizottsági ülés**

**1. napirendi pont**

**A PALOTA-HOLDING Zrt. 2023. évi Üzleti Terve  
Előterjesztő: Száray Lóránt Rudolf vezérigazgató**



  
**Száray Lóránt Rudolf**  
vezérigazgató



## **PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

### **2023. évi Üzleti terve**

#### **1. A Társaság bemutatása**

##### **A Társaság általános bemutatása**

A társaság neve: PALOTA-HOLDING Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság székhelye: 1156, Budapest, Száraznád utca 4-6.  
A társaság telephelyei: Késmárk  
Pázmány  
Bogáncs  
Hunyadi/Kazinczy

A társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.

A társaság egyedüli részvényese: XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

A képviseletre jogosult neve: Cserdiné Németh Angéla polgármester.

A Társaság fő tevékenysége: Ingatlankezelés

A Társaság alaptőkéje: 113.000.000 Ft. Az alaptőke 1130 darab 100.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll. Ebből 191 darab „A” sorozatú, 109 darab „B” sorozatú, 830 darab „C” sorozatú. (A 83 millió forintos tőkeemelés testületi jóváhagyása a 2023. február 23-i képviselő-testületi ülésen kerül napirendre)

A Társaság könyvvizsgálója: CONSULTRADE PLUSSZ Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Bt.  
A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy: Erhardt Gáborné, kamarai nyilvántartási száma: 000073



## A Társaság tevékenységének bemutatása

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

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

Társaságunk 2015. június 30-ig a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződéses jogviszony keretei között végezte az e szerződésben meghatározott ingatlankezelési feladatokat, melyek összhangban voltak a XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésében elfogadott előirányzatokkal.

2015. július 1-től a tulajdonos döntésének megfelelően a XV. Kerületi Önkormányzattal kötött Vagyonkezelői Szerződés alapján Társaságunk az Önkormányzattól vagyonkezelésbe átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július 1-től az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel való gazdálkodást társaságunk saját üzleti tevékenységeként végzi, valamint a helyiségekkel kapcsolatos kiadás is a Társaság költségei között szerepel. Ettől az időponttól szétvált a lakások kezelése és a lakbérek számlázása, beszedése a nem lakás célú bérlemények kezelésétől és bérleti díjainak kiszámlázásától, beszedésétől.

Az Önkormányzat 2020. január 1-től Közszolgáltatási 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 célú bérlemények közül azokat, amelyek nem tartoznak a külön vagyonkezelési szerződés hatálya alá, továbbá az üres telkeket és egyéb ingatlanokat.

Társaságunk a vagyonkezelésébe vett, az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek hasznosítását főként piaci alapon bérbeadással végzi, az ebből származó bevétel Társaságunk alapvető bevételét és eredménytermelő képességét képezi.

2022. július 1-én Társaságunk megvásárolta a Répszolg Nonprofit Közhasznú Kft. teljes tevékenységét lefedő üzletágát.

A RÉPSZOLG Környezetgazdálkodási és Foglalkoztatási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságot – RÉPSZOG Kft.-t – a Fővárosi Cégbíróság 2007. augusztus 14-én jegyezte be.

Ezzel az üzletág vásárlással Társaságunk tevékenységi köre kibővült, az ingatlanok vagyonkezelése mellett a közterületi vagyonkezeléssel.

Ezen feladatunkat is közszolgáltatási szerződés keretein belül végezzük, amelyre a fedezetet az Önkormányzat költségvetése határozza meg. Emellett az Önkormányzat megrendelése alapján, egyedi feladatokat szerződés keretében is ellátunk.



## 2023. évi célok, feladatok

A 2023-as év fő célkitűzése a Társaság stabil működését tovább fejleszteni a 2022. július 1. óta eltelt félév tapasztalatai alapján. Kialakítani minden területen a megfelelő folyamatokat, módszereket a hatékony és gazdaságos munkavégzéshez.

A 2023-as évben sok, a napi munkán túlmutató, a jövőt megalapozó feladatunk van.

- A korábbi nagyon elmaradott informatikai támogatottság felszámolása.
- Megtartani, támogatni és fejleszteni a jól együttműködő szakterületi vezetőket.
- Megtervezni egy 3 éves programot a nagyon leromlott eszközállomány (gépjármű, munkagép) fejlesztésére és a lehetőségeken belül azt elindítani ebben az évben.
- Az év végéig kialakítani egy ösztönző programot, ami segít megtartani a jól teljesítő munkavállalókat.
- A lakásgazdálkodási koncepcióhoz kapcsolódóan elindított projektekben aktív részvétel:
  - o informatikai rendszer bevezetése,
  - o bérleti szerződések átdolgozása,
  - o ingatlanok műszaki nyilvántartásának kialakítása, a felmérések megkezdése,
  - o a bérlemény ellenőrzés szerepének átgondolása, a tapasztaltak hasznosítása,
  - o együttműködés a vonatkozó rendeletalkotásokban.
- A közterület üzemeltetés, fenntartás területén:
  - o felkészülni az ellátandó terület bővülésére 2023. június 1-től,
  - o átgondolni és ahol célszerű módosítani az eddig megszokott eljárásokat, folyamatokat,
  - o a közterületi eszközök, fák nyilvántartására, az ellenőrzések, karbantartások nyomon követésére térinformatikai rendszer bevezetése,
  - o a gépkezelők, gépjármű vezetők számának növelése, elsősorban a meglévő munkavállalók képzésével.
- A szervezeti működés területén:
  - o iktató rendszer bevezetése, vonatkozó szabályzat kidolgozása, irattár kialakítása,
  - o a 2022-ben bevezetett új könyvelési rendszer alapján vezetés- döntéstámogató riportok kialakítás,
  - o az üzleti év végére elérni, hogy az újonnan bevezetett informatikai támogató rendszerek segítségével egy megalapozottabb üzleti tervezés tudjon megvalósulni, amelybe a változásokat rögzítve azok hatása közvetlenül értékelhető,
  - o Az évek óta veszteséges társasházkezelési üzletág leépítése.
- A társaság telephelyeinek fejlesztése:
  - o 3 éves terv készítése a Száraznád utcai telephely elavult, gazdaságtalanul üzemeltethető berendezéseinek fejlesztésére:
    - hűtés/fűtés,
    - gépészeti vezetékek,
    - elektromos hálózat,
    - tetőszigetelés, tekintetében.
  - o Folytatni a Pázmány P. utca 1. telephely kialakítását, a Hunyadi/Kazinczy utcai telephely kiürítését, majd értékesítését.

A 2023. február 23-i Képviselő-testületi Ülésen elfogadásra került az új egységes szerkezetbe foglalt Közzolgáltatási szerződés, így a korábbi ingatlanokkal kapcsolatos, majd a Répszolgáltató által átvett közterületi feladatok egy egységes szerkezetbe foglalt szerződésben szerepelnek.



Ennek keretében elvégzendő feladatok ellentételezését az önkormányzat költségvetése határozza meg.

## A közszolgáltatási szerződés II. 4. pontban szerepel a:

### 4.1 pontban Lakásgazdálkodás keretében elvégzendő feladatok

Az önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi szabályozása keretében Társaságunk csupán operatív végrehajtója a szerződésben meghatározott üzemeltetési, fenntartási, nyilvántartási feladatoknak. Ebből következően Társaságunk az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott lakáskezelési kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel.

Társaságunk feladata az önkormányzati lakás és vagyongazdálkodásba nem vett nem lakás célú bérlemények bérleti díjainak kiszámlázása és beszédése.

Ezek a bevételek az Önkormányzat bevételei:

<b>Költséghely</b>	<b>2023.</b>
Lakbér bevétel	516 785 000 Ft
Nyugdíjas ház lakbér bevétel	9 000 000 Ft
Egyéb bevételek - lakás	14 500 000 Ft
Önkormányzati lakások külön szolgáltatási díjak	45 000 000 Ft
Kamat - lakás	730 000 Ft
Önkormányzati lakások értékesítése (részletre szerződések szerint) kamat	4 000 000 Ft
<b>BEVÉTELEK LAKÁS</b>	<b>590 015 000 Ft</b>
Nem lakás célú helyiségek bérleti díja (2015. év előtti nem vagyongazdálkodó, nem lakás célú ingatlanok)	900 000 Ft
Kamat - nem lakás	70 000 Ft
<b>BEVÉTELEK NEM LAKÁS</b>	<b>970 000 Ft</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>590 985 000 Ft</b>



Az üzemeltetési feladatok a költségvetésben (költségek az önkormányzat szempontjából):

	<b>Költséghely</b>	<b>2023.</b>	
<b>LAKÁS</b>	Társasházi alapító okiratok módosítása	200 000 Ft	
	Lakások, 100 % épületek karbantartása	75 000 000 Ft	
	Lakások üzemeltetési költségei (általános leosztott költségek)	210 000 000 Ft	
	Nyugdíjas Ház üzemeltetési költségei (közvetlen + általános leosztott költségek)	33 200 000 Ft	
	Lakás bérleti díjhátralék csökkentésre – ösztönző (5 %)	700 000 Ft	
	Behajtási jutalék (5 %) – TÁVHŐ	50 000 Ft	
	TÁVHŐ adósságrendezés (bírósi eljárás megindításához igazgatási díj)	250 000 Ft	
	Önkormányzati lakásértékesítéshez kapcsolódó aukciós díjak	3 395 966 Ft	
	Ingatlanértékesítéshez kapcsolódó aukciós díjak	4 257 752 Ft	
	Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	10 270 000 Ft	
	Szolgálati lakással rendelkező szervet megillető vételár rész BM, HM	4 000 000 Ft	
	<b>Számlás összesen:</b>	<b>341 323 718 Ft</b>	
	Üres lakások fűtési díja	54 072 000 Ft	
	Lakások üzemeltetésére jutó bérköltség (azon munkavállalók bérköltsége, akik kizárólag ezen a területen dolgoznak)	280 000 000 Ft	
	Önkormányzati lakások közös költsége	240 000 000 Ft	
	Bérlakások energiatanúsítványai	1 200 000 Ft	
	Panel program	7 000 000 Ft	
	<b>Támogatás összesen:</b>	<b>582 272 000 Ft</b>	
	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>923 595 718 Ft</b>	
<b>NEM LAKÁS</b>	Elidegenítési bonyolítási díj (nem lakás)	635 000 Ft	
	Önkormányzati telkek karbantartása (zöldfelület karbantartás a 100 %-os telkek)	4 000 000 Ft	
	Nem lakások üzemeltetési költségei amelyek nincsenek átadva a Holdingnak (pl. Mogyoród útja 1, Fő út 64.)	50 000 Ft	
	Nem lakás bérleti díjhátralék csökkentésre ösztönző fizetési hátralékban lévők bérleti díjának behajtási jutalék (5 %)	100 000 Ft	
	<b>Számlás összesen:</b>	<b>4 785 000 Ft</b>	
		<b>KIADÁSOK MIND ÖSSZESEN</b>	<b>928 380 718 Ft</b>

**Lakások, 100 %-os épületek****A. Alap adatok**

(Az adatok 2022. október 31-re vonatkozóan)

**A.1. Albetétek, ingatlanok****A.1.1. Helyiség**

<b>Összesen</b>	<b>401</b>
<b>Ebből üres</b>	<b>63</b>
Hasznosítható	37
Társasházaknak átadva	67
Ingyenesen kiadott	10
Kedvezményesen kiadott	19
Kiadásra nem alkalmas (nehezen kiadható)	40

**A.1.2. Lakás**

<b>Összesen</b>	<b>1878</b>
<b>Ebből üres</b>	<b>102</b>
Felújítandó	24
Kiadás alatt	1
Kiadható azonnal	1
Pályázat	11
Bérbeadásra kijelölt	18
Idegen rendelkezésű	8
Nyugdíjasház	4
Elidegenítésre javasolt	27 (folyamatban 18)
Kiürítésre javasolt	4
Önállóan nem hasznosítható	12

**A.1.3. 100% önkormányzati tulajdonú ingatlan**

<b>Összesen</b>	<b>67</b>
<b>Ebből</b>	
Lakóépület	54
Egyéb épület	2
Üres telek	5
Földterület	6
<b>Lakóépület</b>	<b>54</b>
Fejlesztési projektre javasolt	6
Elidegenítésre javasolt	2

**A.1.4. PALOTA-HOLDING Zrt. tulajdon** 2

**B. Tervszámok – felújítás/karbantartás****I. Lakások és 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületek****Lakások**

2022-ben 47 lakásban készült részleges, vagy teljes felújítás, nettó 76.917.381,-Ft költséggel.

2023-ra az áremelkedések figyelembevételével kb. 50 lakás részleges vagy teljes felújítását tervezzük, mely tartalmazza a lakások évek óta csak kis számban végzet nyílászárócseréjét (jelenleg várakozó listán 19 db kérelem), a lakás elektromos fővezeték felújítások folytatását, az erkélyek felújítását, valamint az új igényként felmerült kémény felújításokat is.

A 2022. decemberi üreslakás jelentés szerinti összes bérbeadható lakás (38 db) bérbeadói felújítási összege 48,5 mFt, a teljes becsült felújítási összeg 75,5 mFt. Ennek ismeretében a valós felújítási költség magasabb is lehet a tervezettnél.

Folytatjuk a lejártó vízórák cseréjét, mely a tavalyinál kevesebb számban várható, de így is kb. 600 vízórárt kell cserélni.

A felújítási munkák fedezete a lakáselidegenítésből befolyó összeg. Ez 2023-as év indulásakor mintegy 133 mFt bruttó.

A lakás felújítási költség alapján kategorizáljuk a felújításokat. Ahol a felújítási költség nettó 120 eFt/m<sup>2</sup> alatt van, ott a felújítást elvégezzük, és javaslatot teszünk a bérbeadás jogcímeire.

Az ennél magasabb felújítási költségű lakásokat pályázati hasznosításra javasoljuk.

**Lakás felújítás (bruttó)**

○ lakásfelújítás	25.000.000 Ft
○ csatolás, komfortnövelés	5.500.000 Ft
○ nyílászáró csere	15.000.000 Ft
○ balesetveszélyes elektromos hálózatok felújítása	10.000.000 Ft
○ hagyományos építésű lakások kémény megoldása	3.000.000 Ft
○ panellakások erkélyrekonstrukció	3.000.000 Ft
	<b>61.500.000 Ft</b>

**100 %-os épület felújítás (bruttó)**

Az önkormányzati épületek felújítására 2021-ben készítettünk egy felmérést, előzetes költségbecslést, ez alapján akkori árakon is 1 milliárd forint felett a felújítások költsége. Ebben az évben elsősorban azokat a felújításokat tervezzük elvégezni, amelyek már nem halaszthatóak, ezek becsült költsége mai áron mintegy 100 – 120 mFt.

A jelenleg rendelkezésre álló forrást figyelembe véve tervünkben beállított összeg

○ 100 %-os épület felújításra	<b>72.000.000 Ft</b>
-------------------------------	----------------------

**Így lakás és épület felújítás: 133.500.000 Ft bruttó**

**Mivel ennél lényegesen nagyobb fedezetre lenne szükség a felújításokra, ahogy a lakás eladásokból befolyó összeg lehetővé teszi, további felújításokat is elvégezzünk.**





## Lakáskarbantartás

A költségvetésben bruttó **75 millió** forint szerepel ezen a soron, így ezzel számolunk az üzleti tervben.

### A közszolgáltatási szerződés II. 4. pontban szerepel a:

#### A 4.2 pontban a Közterület üzemeltetés, fenntartás keretében elvégzendő feladatok.

Az üzemeltetési feladatok a költségvetésben (költségek az önkormányzat szempontjából):

Költséghely	2023.
Víz- és csatornadíjak	600 000 Ft
Vízvezetés és közmű szakasz fenntartás	1 100 000 Ft
Parkfenntartás	190 000 000 Ft
Közt. fenntart, állagmegóvás	8 000 000 Ft
Fás szárú növényzet fennt.	93 500 000 Ft
Útfenntartás	40 000 000 Ft
Járdák javítása	25 000 000 Ft
Gépi járdatisztítás	10 000 000 Ft
Közterületi bútor, játszótér felülvizsgálat, fenntartás	90 000 000 Ft
Lobogózás	4 000 000 Ft
Hulladék szállítás (közlekedési utak)	98 000 000 Ft
Parki gyűjtő és egyéb hulladék szállítás	117 000 000 Ft
Téli útfenntartás	5 000 000 Ft
Virágtelepítés, virággond	32 000 000 Ft
Ozmán rekreációs park üzem	14 000 000 Ft
Közösségi kertek fenntartása	3 000 000 Ft
Állami ünnepekhez kapcsolódó fenntartás	3 000 000 Ft
Liwa malom fenntartása	3 000 000 Ft
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>737 200 000 Ft</b>

Társaságunk jelenleg az M3-as autópályától nyugatra fekvő területeken végzi a zöldfelület üzemeltetést, fenntartást. Ez 2023. június elsejével bővülni fog az M3 autópálya – Szentmihályi út – Bánkút utca – Szerencs utca – Thököly utca által körbe határolt területtel, ez közel 90 000 m<sup>2</sup> növekedést jelent.

Ugyancsak ettől az időponttól a kerület teljes területén mi végezzük a játszótérek, kutyafuttatók zöldfelület karbantartását, ami 27 játszótér (15.630 m<sup>2</sup>) és 8 kutyafuttató (6.390 m<sup>2</sup>) bővülést jelent.

A mélyépítés és a játszótérek, utcabútorok fenntartása területén, a korábbi állandó létszám hiány miatti kapacitás problémákat sikerült feloldani, új munkatársak felvételével. A jelenlegi



kapacitás gazdaságos kihasználásához a közszolgáltatási szerződésben vállalt feladatokon túl is szükséges megbízásokat teljesítenünk.

## **Közszolgáltatáson kívüli üzleti tevékenység**

### **Helyiséggazdálkodás:**

Társaságunk a vagyongazdálkodásába vett, az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek hasznosítását főként piaci alapon bérbeadással végzi, az ebből származó bevétel Társaságunk jelentős szabad bevételét és eredménytermelő képességét képezi.

Az ingatlankezelési osztály jó működéséhez elengedhetetlen volt egy versenypiaci működéshez hasonló szervezet felállítása. Szükséges, hogy mind kommunikációban, mind reakcióidőben, illetve ügyfélközpontúságban legalább olyan jók legyünk, mint bármely más nem lakáscélú ingatlanpiacon bérbeadással foglalkozó cég vagy magánszemély.

Ehhez szükség volt cserére is humán erőforrás tekintetében, illetve a két üzleti ingatlankezelői pozíció mellett szükséges volt egy adminisztrátori pozíció létrehozása is. Ezen státuszokkal és az azt betöltő kollégákkal már alkalmasak vagyunk a sikeres működésre.

Az egyik legfontosabb cél, hogy a pro aktivitás jegyében dolgozzunk: alakítsuk át a folyamatainkat, készüljünk fel a várható kihívásokra. A hatékonyság növeléséhez tartozik, hogy minél rövidebb ideig legyen üres egy adott ingatlan. A jelenlegi magas energia árak miatt fontos, hogy rövid ideig kelljen nekünk fizetnünk a rezsi költségeket az üresen álló helyiségekben.

A célkitűzéseink között szerepel, hogy a kerületi vállalkozók/lakosok tudjanak rólunk, ismerjék a portfóliónkat és már a pályázatok kiírása előtt meglegyen a potenciális bérlő az ingatlanokra, ne a kiírástól várjuk, hogy valaki rátaláljon a helyiségre. Ehhez a weboldal ingatlankezelési részét folyamatosan aktualizálni kell, ezt helyi, a XV. kerületiekhez eljutó csatornákon is meg kell jeleníteni.

Fontos megemlíteni, hogy partnereink korábban nem tapasztalt kihívásokkal szembesülnek: adónemek megszüntetése, drága energia, ezzel együtt magas infláció, amelyek mind-mind kiadás növelő tényezők míg másik oldalról a lakosság vásárlóerejének csökkenése sokszor kisebb forgalmat eredményez az általunk kiadott üzletekben. Ilyen körülmények mellett igyekeznünk kell, hogy minél több partnerünket meg tudjuk tartani, akár differenciált árazással, amely időszakos engedményeket jelenthet az eredeti inflációs árindexhez képest

Tervezzük több helyiség felújítását, jobb kondíciókkal történő kiadható állapotba hozását. Egy eddig nem kiadható pincében „self store” típusú raktárat alakítunk ki kísérleti jelleggel.

A felújításokra nettó **20.000.000 Ft**-ot tervezünk a 2023-as üzleti évben.

**A portfólió:**

Ingatlan állomány	
Piaci áron kiadott	237
Kedvezményesen kiadott	18
Ingyenesen kiadott	10
Hagyatéki raktár	1
Kiadható	21
Társasháznak átadott	67
Nehezen értékesíthető	47
<b>Összesen</b>	<b>401</b>
Száraznád u. parkoló kiadott felszíni beálló	18
Száraznád u. parkoló kiadható felszíni beálló	0
Zsókavár u. parkoló kiadott felszíni beálló	45
Zsókavár u. parkoló kiadható felszíni beálló	0
<b>Összesen</b>	<b>63</b>

**Bérletidő bevételi terv:**

Bevétel		
Hónap	2022. tény	2023. terv
január	26 484 360 Ft	28 700 518 Ft
február	29 246 571 Ft	31 570 570 Ft
március	28 567 631 Ft	30 135 544 Ft
április	28 803 793 Ft	30 135 544 Ft
május	28 585 408 Ft	30 135 544 Ft
június	28 956 708 Ft	30 135 544 Ft
július	28 582 098 Ft	30 135 544 Ft
augusztus	28 849 611 Ft	30 135 544 Ft
szeptember	29 345 981 Ft	30 135 544 Ft
október	28 452 290 Ft	30 135 544 Ft
november	28 549 016 Ft	30 135 544 Ft
december	28 700 518 Ft	30 135 544 Ft
<b>Összesen</b>	<b>343 123 985 Ft</b>	<b>361 627 000 Ft</b>

(a 2023-as januári emelést februárban számlázzuk).



### A társasházi közös képviseleti tevékenység:

Társaságunk saját vállalkozásban társasházi közös képviseletet lát el a kerületben. Az osztály gazdasági adatait az alábbi táblázat szemlélteti 2020. - 2022. években.

<b>Társasház kezelés</b> ezer forint	2020. tény	2021. tény	2022. tény
Kezelt albetétek száma [db]	1 248	1 240	1 533
Kezelt házak száma [db]	139	138	139
<b>Bevétel</b>	<b>35 756</b>	<b>35 461</b>	<b>40 905</b>
Béreköltség	24 309	35 703	36 070
Bérfjárulékok	4 374	5 930	4 798
Üzemeltetési költség	4 172	4 651	6 075
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>2 901</b>	<b>-10 823</b>	<b>-6 038</b>
Általános költség	8 400	8 400	8 400
<b>Gazdálkodás eredménye</b>	<b>-5 499</b>	<b>-19 223</b>	<b>-14 384</b>

A területet érintően 2019-ben történt lényeges változás. a sok negatív észrevétel következtében több „nagy” házat elengedett a társaság. Azóta bizonytalan az ágazat léte.

2020 - 21-ben az akkori vezetés új szakterületi vezetővel megkísérelte visszaállítani a terület nyereséges működését, sajnos sikertelenül. Az új lendület a közvetlen költségeket (+ létszám, magasabb bér) növelte, de nem tudta ehhez mérten a bevételeket is növelni.

### **Így a terület megszüntetése mellett döntöttünk.**

Megkerestünk néhány, a kerületben működő nagyobb vállalkozást, de nem tanúsítottak érdeklődést a portfólió átvételére.

A 2022-es év záró közgyűlésein felmondjuk a megbízást, segítünk az új közösképvisező kiválasztásában.

Ezzel a házak többsége esetében az első félév végéig lezárjuk a tevékenységünket. Amennyiben lesznek olyan társasházak, ahol nem tudnak megegyezni új képviselővel ott a törvényben előírt határidőig végezzük a feladatainkat.

A területen dolgozó hat munkatársunkkal egyénileg egyeztetjük a továbbiakat. Lesz, akinek felajánlunk más munkakört, aki ezt nem fogadja el, azoktól a törvényben előírt szabályoknak megfelelően megválnak.

**Egyéb szerződéses projektek:**

Megrendeléseink szinte kizárólag a tulajdonostól, azon belül is elsősorban a közterületi feladatokra vonatkozóan vannak.

2022-ben ez meghaladta a bruttó 100 millió forintot. Előzetes egyeztetések alapján 2023-ban is hasonló értékben számítunk ilyen feladatokra.

Ez társaságunk nyereséges működéséhez elengedhetetlen, mivel így tudjuk kapacitásunkat, saját munkatársaink szaktudását gazdaságosan kihasználni, alvállalkozók célszerű bevonásával.

**Telephelyek:**

Központi telephely:

A Száraznád utcai épület minden területen jelentős felújításra szorul. Ebben az évben a feltétlen szükséges:

- tetőszigetelés
- gépészeti javítások

mellett az energiateljesítmény csökkentése érdekében:

- elkezdjük a nyílászáró cseréket,
- a hagyományos világító testek cseréjét,
- a fűtés szabályozás kialakítását.

Ezekre a felújításokra ebben az évben 8 000 eFt-ot tervezünk.

Külső telephelyek:

- Késmárk utcai kertészeti telephely,
- Bogáncs utcai raktárbázis,

kialakítása 2022-ben megtörtént.

- **Pázmány P, utcai telephely**

a telephely kialakítása folyamatban van:

- a Bogáncs utcai „ideiglenes” telephelyet kiürítettük, a használható anyagokat ide szállítottuk,
- megtörtént a tereprendezés, a kerítések, kapu elkészült,
- a biztonsági őrzéshez a konténert felújítottuk,
- a két szociális épület teljes felújítása után azokat március elején birtokba veszi a szakipari és a mélyépítő csapat,
- ideiglenesen két sátrat állítunk fel eszközök, kis munkagépek tárolására,
- a Hunyadi/Kazinczy telephely Hunyadi utcai ingatlant márciusban kiürítjük, az értékesítésre kerülhet,
- az új műhely/raktár/kis munkagép tároló épület engedélyezési terv készítése folyamatban, határidő március 31.

A rendkívül magas alvállalkozói munkadíjak elkerülésére a telephelyen gyakorlatilag minden munkát saját munkavállalóink végeztek/végeznek, munkaidőn kívül, célprémium kitűzéssel. Ezzel jelentős összeget takarítunk meg és munkatársaink is többletjövedelemhez jutnak.

A telephelyre 2022-ben 30.890 eFt-ot költöttünk, saját erőforrásból.

A további, saját erőből elvégezhető munkákat hasonló konstrukcióban tervezzük.



Az épület tervének, engedélyezésének elkészülte után annak kivitelezésére a Hunyadi/Kazinczy telephely értékesítéséből befolyó összeget szeretnénk fordítani, ezt természetesen még egyeztetni szükséges.

### Szervezet, munkatársak

A Répszolg üzletágvásárlás után kialakított szervezeti struktúra bevált, jól működik. Kiigazításokat a belső folyamatokon szükséges az eddigi tapasztalatok alapján, valamint a bevezetés alatt álló informatikai támogató alkalmazásokhoz igazodva.

Létszám alakulása:

2022. félévkor, az üzletág transzfer megvalósulásakor: 148 fő, év végére 156 fő munkavállalónk volt. A változás kétirányú, egyrészt több olyan munkatárstól megváltunk, akik nem illeszkedtek a megújult szervezetbe, másrészt a fizikai létszámhiányt tudtuk enyhíteni új kollégák felvételével.

2023-ban bővülést tervezünk:

bérleményellenőrzés 2 fő

kertészet (terület bővülés) 8 fő

szakipar – itt folyamatos a keresés – most villanyszerelőt keresünk elsősorban.

Az üzletág transzfert követően többnyire sikerült a Répszolgnál kialakult, sok esetben aránytalan béreket egységesíteni.

2023. elején még tervezünk egy bércorrekciót ezt a folyamatot lezárni.

Az ez évi béremelést 10 %-ra tervezzük, amelyet az üzleti terv jóváhagyása után fogunk megvalósítani.

	2022. tény PH +Répszolg 1-6 hó	2023. terv
Bérlétszám	812 353 eFt	886 118 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések	73 024 eFt	81 360 eFt
Bérlétszámok	93 379 eFt	103 209 eFt
Összesen	978 756 eFt	1 070 687 eFt

A kialakult szakmai vezetői csapat szakmai teljesítése megfelelő, ezt igazolja az elmúlt félévben elért eredményünk is. Vezetői készségek, együttműködés területén tervezünk további támogatást adni vezetőképzés, csapatépítés formájában. Erre 9 millió forintot szánunk.

Minden munkatársunk számára lehetőséget adunk szakmai fejlődésre olyan oktatásban, ami a feladatai hatékonyabb elvégzéséhez hozzájárul, vagy olyan képesítést szerez amire társaságunknak szüksége van (pl. gépjármű vezető, gépkezelő...). Ezen támogatásokra 8 millió forintot tervezünk.



A cafeteria juttatás kedvező adózását kihasználva munkatársainknak havi bruttó 37 500 Ft juttatást biztosítunk

## **Informatika**

Ez az egyik súlyponti terület ebben az évben, felzárkóztatni a társaságot és a munkatársainkat a mai kornak, elvárásoknak megfelelő informatikai színvonalhoz.

- 2022. második félévében bevezettük az MS 365 irodai informatikai rendszert. Ennek hatékonyabb használatához belső tanfolyamokat szervezünk,
- DMS One iratkezelő rendszer évek óta húzódó bevezetését elkezdtük, a teszt üzem elindult 2023. február 1-én.  
A rendszer egyszeri díját már az elmúlt években kifizettük, tárgyévet az éves követés költsége terheli.  
Ehhez kapcsolódóan, külső szakértő bevonásával alakítjuk ki az iratkezelés folyamatát, a kapcsolódó szabályzatot, az irattározás, selejtezés rendjét. A központi telephely pincéjében az irattár elhelyezését.
- Szintén több éve húzódó, megoldatlan feladat az ingatlan nyilvántartás, a kapcsolódó folyamatok informatikai támogatása. Még az elmúlt évben végeztünk piackutatást, egy megfelelő rendszer felkutatására. Kiválasztottuk a Modulinfó Kft. által fejlesztett Andoc alapú rendszert. Ezt több önkormányzat is használja, a VII. kerületben a helyszínen is megismerkedtünk a használatával.  
A bevezetése folyamatban van, a specifikációk folynak, a teszt üzem várhatóan április-májusban indulhat.  
A rendszer bevezetésének egyszeri költsége nincs, havi díja 1 100 Ft (jelenlegi euro árfolyamon).
- A harmadik informatikai támogató rendszer, amelyet be kívánunk vezetni a térinformatika. Ezt három területen tervezzük használni:
  1. közterületi bútorok, eszközök karbantartása,
  2. fa ápolás/ültetés,
  3. lakások műszaki nyilvántartása.A rendszer kialakítását, tervezését az előző két alkalmazás éles üzembe állítását követően ütemezzük, várhatóan az első félév végén.
- A tavalyi félévkor bevezetett számviteli rendszer napi szinten jól működik, a munkatársak elsajátították használatát. Tovább lépésként a SUP rendszerrel kapcsolatban tervezzük:
  1. a kapcsolódó alkalmazások, elsősorban a bérleti díj számlázás integrálását,
  2. riportok, kimutatások definiálását a kontrolling és üzleti tervezés támogatásához.
- Ugyancsak feladat a külső telephelyek informatikai kapcsolatának kialakítása.

Meg kell újítanunk a honlapunkat is az elmúlt évi profilművekedés után, ezzel együtt az arculati megjelenést is egységesíteni szükséges. Erre 3 000 eFt-ot tervezünk.



## Gépjárművek/munkagépek

Terveink között szerepel a vegyes, előregedett gépjármű park cseréje. Ez egy több éves program lesz.

Első körben a következő járműveket kívánjuk beszerezni:

- 3 elektromos kisteherautó a hulladék szállításhoz  
ez a terület bővüléséhez szükséges, ugyanakkor egy régi járművet leselejtezzük,
- 3 dobozos kis teherautó a szakipari csoport munkájához  
ez egy jármű bővülés, mivel két 15-20 éves járművet leselejtezzük,

Ezen beszerzést közbeszerzési eljárás keretében kell lebonyolítani, várható értéke 60 000 eFt.

A személygépkocsi állományunkat is szükséges frissíteni, bővíteni, elsősorban a bérlemény ellenőrzési feladatok ellátásához. 3-4 kis elektromos gépkocsi tartós bérletét tervezzük, ezzel két előregedet járművet selejteznénk le.

A tőkeemelés lehetővé teszi egy új tuskómaró beszerzését, valamint a meglévő kis munkagépeink jobb kihasználásához tartozékok beszerzését (nagyobb markoló kanál, törő fej...)

Az egyéb kisgépeket, mint a kertészeti lombfúvók, damilos fűkasza, valamint a szakipari csoport elektromos kéziszerszámaikat folyamatosan újítjuk fel az elhasználódás szerint.

## Üzleti terv táblázat

Mellékeljük a terveinket tükröző táblázatot, ami 20 millió forint eredményt mutat. Tekintettel az elmúlt évi változásokra közvetlen, soronkénti összehasonlítást nem tudunk bemutatni az előző évi adatokkal, így külön mellékeljük a 2022-es várható adatokat tartalmazó táblát.



**Száray Lóránt Rudolf**  
vezérigazgató