



PALOTA-HOLDING Zrt. 2024. évi üzleti terve

Alapvetések

A kiadott tervezési irányelvekhez igazodva:

- Alaptevékenységünket, önkormányzati tulajdonú lakás, 100 %-os épület és közterület üzemeltetést, a 2023. december 14-én elfogadott Közzolgáltatási szerződés értelmében terveztük, azaz minden feladatot számlázunk.
- A Közzolgáltatási szerződéshez kapcsolódó feladatainkat a 2023. októberében, az Önkormányzat költségvetéséhez megküldött, azt az észrevételek alapján módosított számokra terveztük.
- Az infláció hatását 12,2 %-kal terveztük, ez alól kivétel a bérköltség (8%), a távhő (0%), valamint a bérlakások bérleti díja (5%).
- A költségvetéshez megküldött tervezési anyaghoz képest történt változások:
 - a víz- és csatornadíj jelentős emelése közületek részére,
 - minimálbér és garantált bérminimum emelése.

Új üzleti modell

A Társaság üzleti működése tekintetében a tervszerűséget, a tevékenység pontosabb mérését és nyomon követését, a belső kontroll erősítését és a határidők fokozott tartását tűztük ki célul. Fontosnak tartjuk továbbá a Társaság eredményességének növelését, melyet beruházásra/fejlesztésre illetőleg az önkormányzat által finanszírozott egyéb feladatok elvégzésére tudunk fordítani.

Üzleti tevékenységünket áttekintve négy üzletágot definiáltunk, amelyek működését, eredményességét külön terveztük és fogjuk értékelni. Ezek:

- **Közzolgáltatási üzletág**
 - – ingatlan üzemeltetés,
 - – közterület üzemeltetés,
- **Felújítási üzletág,**
- **Vagyongazdálkodási,**
- **Vállalkozási üzletág**

Közzolgáltatási üzletág

A Társaság alapfeladata a helyi közzolgáltatások köréből, az Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező ill. önként vállalt és az Önkormányzat gazdasági társaságba kiszervezett közfeladatainak ellátása.

Ezen közfeladatok két feladatcsoport köré szervezhetők: egyrészt az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok, a vagyongazdálkodásba nem adott, nem lakás célú helyiségek, lakóépületek (és környezetük) vagyongazdálkodási feladatai, másrészt a helyi közutak, közterek és parkok kezelése és üzemeltetése. Következésképp a Társaság által nyújtott alapszolgáltatást (közzolgáltatást) két részszolgáltatásra bontjuk, úgymint ingatlan üzemeltetés és közterület üzemeltetés. Ezen tevékenységbontás szerepel a Társaság 2023. decemberében megkötött,

közfeladatot finanszírozó közszolgáltatási szerződésében is, elkülönített szerződéses ellenérték meghatározással és nyilvántartási kötelezettséggel.

Ingatlanfelújítási üzletág

A hivatkozott közszolgáltatási szerződés értelmében a közszolgáltató Társaság által végzett lakásfelújítási, fejlesztési tevékenység nem minősül közszolgáltatási feladatnak. Az e körbe tartozó projektek megvalósítására az Önkormányzat és a Társaság vállalkozási keretmegállapodást vagy egyedi vállalkozási szerződéseket köt. Ezen beruházási források igénybevételelével valósítja meg a Társaság az önkormányzati lakások és épületek szükségszerű időszakos felújítását. Ezen kiadások forrása a hasonló tárgyi körben keletkezett értékesítési bevételekből származik.

Vagyongazdálkodási üzletág

Az Önkormányzat és a Társaság között 2015-ben (azóta többször módosított) Vagyongazdálkodási szerződés megkötésére került sor, melynek keretén belül a Társaság vagyongazdálkodásába került a szerződésben definiált helyiségek és hozzájuk tartozó földterületek a kapcsolódó közfeladatok átadásával egyidejűleg. A Társaság, mint vagyongazdálkodó kötelezettsége a saját vállalkozási tevékenysége során az átadott ingatlanok hasznosítása, a tulajdonos tulajdonjogának fenntartása mellett (üzemelteti, működteti, szedi azok hasznait és viseli terheit). A Társaság köteles ezen tevékenységéről elkülönült nyilvántartást vezetni. Ennek értelmében a vagyongazdálkodott ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységek ellátását önálló üzletágként definiáltuk, és mérjük ennek eredményét.

Mivel ez a tevékenység az, ahol a társaság tényleges bevételt, eredményt tud termelni, itt számoljuk el azokat a költségeket, amelyek a társaság működéséhez, a saját telephelyek fejlesztéséhez, tárgyi eszköz beruházáshoz, informatikai rendszerek fejlesztéséhez szükségesek.

Vállalkozási üzletág

Eseti döntés alapján az önkormányzati tulajdonban levő ingatlanokat illetően közterületi részeket érintő rekonstrukciós, felújítási stb. munkálatok elvégzésére - a rendelkezésre álló forrás függvényében - az Önkormányzat megbízást ad a Társaságnak. Ezen, a közfeladat ellátásán túlmutató vállalkozásokat a Társaság üzleti alapon tudja végrehajtani, így indokolt ennek eredményességét elkülönítetten mérni. Mivel ezen feladatkörön belül nem kifejezetten közfeladat ellátásról van szó, a Társaság törekszik üzleti haszon elérésére versenyképes árszint megtartása mellett.

Eddig is előfordult, hogy külső, elsősorban lakossági megkeresésre végeztünk el feladatokat, amelyeket kiszámláztunk. Tervezzük az év folyamán ezt az eseti jelleget folyamatossá, tervezetté tenni, ezzel is jobban kihasználva erőforrásainkat.

Általános költségek felosztása

A Társaság költségtömegén belül az „általános” költségek jelentős nagyságrendet képviselnek, tekintettel, hogy nem kizárólag a vállalatirányítással összefüggő költségeket tartalmazzák, hanem a szolgáltatás nyújtáshoz kapcsolódó közvetett költségeket is. Következésképp az üzleti eredményeket ezen költségek felosztási módja számottevően befolyásolja.

A 2024. üzleti évre az általános költségek felosztási módszertana finomhangolásra került. A felosztás a 2023. bázis év előzetes tényadataiból indul ki és a költség allokáció az üzleti árbevételek arányait veszi alapul. Az üzleti árbevételek minden esetben korrigálásra

kerültek az alvállalkozói/saját teljesítmények mentén (vagyis általános költség csak az üzletági árbevétel saját teljesítményére vetül).

Az általános költség felosztási arányait a 6.sz melléklet tartalmazza.

Gazdálkodási adatok

A Társaság 2024-es eredményterve:

Palota Holding Zrt. 2023. évi előzetes gazdálkodási adatai és 2024. évi eredményterve			
Megnevezés/ nettó eFt	2023. évi terv	2023.év előzetes tény	2024.év terv
Anyagköltség	254 780	270 830	341 603
Igénybe vett szolgáltatások	757 472	871 349	904 395
Egyéb szolgáltatások költségei	36 960	35 137	38 220
Bérek	886 118	982 330	1 072 717
Személyi jellegű egyéb kifizetések	81 360	127 092	97 575
Bérfelárak	103 209	111 765	127 319
Értécsökkenési leírás	66 000	80 159	101 000
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	-48 996	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	146 760	273 819	380 075
Egyéb ráfordítások	11 000	20 055	11 820
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	3	0
Költségek és ráfordítások összesen:	2 343 659	2 723 543	3 074 724
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	982 743	1 189 480	3 096 974
Egyéb bevételek	1 376 850	1 542 819	0
Pénzügyi műveletek bevételei	4 800	6 732	3 600
Bevételek összesen	2 364 393	2 739 031	3 100 574
Eredmény	20 734	15 488	25 850

Az anyagköltségek 25%-os növekedésében a tervezett infláción felül az üzemanyag, a víz és csatornadíjak háromszorosára növekvő költsége és az intenzívebb vállalkozási tevékenység anyagköltsége játszik szerepet.

Jelentősebb növekmény az értécsökkenési költségekben lett tervezve. Ennek indoka a Pázmány telephely felújításának éves értécsökkenése (kb. 3 mFt), a 2023-ban beszerzett és aktivált eszközök (85 mFt) értécsökkenés növekménye, illetőleg a 2024. évi beszerzések (informatika, bútorok stb.) értécsökkenése.

Jelentős növekmény mutatkozik a közvetített szolgáltatások értékében. Ennek oka, hogy 2024-ben a vállalkozási, felújítási feladatok összege kb. 160 mFt-al növekedik, következésképp az ehhez kapcsolódó közvetített szolgáltatások értéke is növekszik.

A korábbi évektől eltérően 2024-ben a fent definiált üzletági bontásnak megfelelően elkészítettük üzletági terveinket is. Mivel a bázis évben ilyen jellegű megbontás nem áll rendelkezésre, így csupán a terv adatokat tüntettük fel.

Közzolgáltatási üzletág

A közzolgáltatási szerződés keretében működő üzletág esetében + 0 eredménnyel terveztünk, a közzolgáltatási szerződés II. 3.4. pontja szerint. Az ebben a pontban definiált „észszerű nyereség” a 2023-as előzetes adatok szerint nagyságrendileg 8 millió Ft. Élve a közzolgáltatási szerződésben meghatározott lehetőséggel, az észszerű nyereség érvényesítésével a Társaság élni kíván és a felelős gazdálkodás szem előtt tartásával az év végi elszámolásnál figyelembe kívánja venni abban az esetben, ha változatlan feladatellátási szint mellett a közzolgáltatási szerződésben meghatározott keretösszegek túllépésére nem kerül sor.

- **Közterület üzemeltetés**

Az ide tartozó feladatainkat a Közzolgáltatási szerződés 4. számú melléklete határozza meg. Az üzemeltetési, karbantartási feladatokat a Közterület üzemeltetési osztály látja el:

- Szakipari csoport
- Mélyépítési csoport
- Kertészeti csoport
- Fa- virággondozási csoport
- Hulladékkezelési csoport

A Közterület üzemeltetés 2024. évi feladatterve az 1. mellékletben található

- **Ingtatlan üzemeltetés**

Az ide tartozó feladatainkat a Közzolgáltatási szerződés 3. számú melléklete határozza meg.

A bérlakásokkal kapcsolatos szerződéses, nyilvántartási, ügyfélszolgálati, panaszkezelési, közmű ügyeket, azok koordinálását a társosztályokkal a Lakáskezelési osztály végzi teljes munkaidőben.

A további tevékenységeket más feladattal együtt végzik az alábbi területek:

- Jogi osztály
 - bérlemény ellenőrzés
 - kintlévőség kezelés
 - elidegenítés
- Önkormányzati tulajdonosi képviselet
 - társasházak közgyűlésén részvétel, kapcsolattartás a közös képviselőkkel, közgyűlési határozatok értékelése, döntés előkészítése szavazáshoz
- Ingatlan Üzemeltetési osztály
 - ingatlanok karbantartása, technikai üzemeltetése
 - műszaki ügyfélszolgálat
 - műszaki nyilvántartás
 - műszaki szakvélemény készítés

A Közzolgáltatási üzletág 2024. évi eredmény terve

Közzolgáltatási üzletág			
2024. évi terv			
költségnem eFt	Közterület	Ingatlan	Összesen
Anyagköltség	73 722	50 505	124 227
Igénybe vett szolgáltatások	93 919	441 202	535 121
Egyéb szolgáltatások költségei	0	9 970	9 970
Bérek	380 241	138 791	519 032
Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 225	10 123	42 348
Bérjárulékok	41 874	16 451	58 325
Értékcsökkenési leírás	0	0	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	0	0
Egyéb ráfordítások	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0
Ráosztott ált.ktg.	346 719	387 732	734 451
Költségek és ráfordítások összesen:	968 700	1 054 774	2 023 474
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	968 700	1 054 774	2 023 474
Egyéb bevételek	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
Bevételek összesen	968 700	1 054 774	2 023 474
Eredmény	0	0	0

Felújítási üzletág

Az ide tartozó feladatainkat a Közzolgáltatási szerződés III. számú fejezete határozza meg.

A felújítási feladatokat

- egyrészt a munkatársaink végzik
- másrészt külső vállalkozóval végeztetjük

Ezekben a projektekben a külső szolgáltató igénybevétele kapacitás-, idő- stb. hiány következtében jelentős. A felújítási projektek vezetése, összefogása, az alvállalkozók koordinálása komoly adminisztratív feladatot jelent, mely költséget mindeztidáig nem érvényesítettük vállalási árainkban. A 2024. év folyamán az alvállalkozói igénybevétel terveink szerint az elmúlt évek szintjének megfelelő mértékében fog alakulni.

A Társaság projektvezetési tevékenységére fordított erőforrásai elismerésére 2024-ben tervezünk bonyolítási díj/projektvezetési díj bevezetésével a felújítási munkák körében, amelyet egy-egy lakásfelújítási projekt sikeres befejezésekor érvényesítünk. A bonyolítási díjat azon felújítások esetében tervezünk, amelyeket külső alvállalkozóval hajtunk végre, mértékét a projekt nettó értékének 5 %-ában határozzuk meg. Ez a tervünkben szereplő felújítási összköltség esetében nagyságrendileg 9-10 mFt +Áfa összeg éves szinten, a bázis év alvállalkozói igénybevétel mértékét alapul véve (költségek kb. 80%-a).

A felelős gazdálkodás keretében az elvégzett felújítási feladatokhoz kapcsolódóan bonyolítási díjat a Társaság abban az esetben érvényesít, amennyiben az önkormányzattal kötött szerződésekben definiált feladat műszaki tartalmának változatlansága mellett a feladat elvégzése a szerződés összegén belül valósul meg. A bonyolítási díj alkalmazása a társaság éves eredménytervét nettó módon növeli.

A Felújítási üzletág eredmény terve

Felújítási üzletág	
2024. évi terv	
Költségnem e Ft	
Anyagköltség	17 400
Igénybe vett szolgáltatások	3 000
Egyéb szolgáltatások költségei	0
Béreköltség	10 202
Személyi jellegű egyéb kifizetések	803
Bérjárulékok	1 326
Értécsökkenési leírás	0
Aktivált saját teljesítmények értéke	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	208 174
Egyéb ráfordítások	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0
Ráosztott ált.ktg.	21 451
Költségek és ráfordítások összesen:	262 356
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	273 228
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Bevételek összesen	273 228
Eredmény	10 872

Az ingatlan felújítási és karbantartási részletes szakmai tervünket a 2. számú melléklet tartalmazza a helyiség és saját telephely felújításokkal együtt.

Vagyongazdálkodási üzletág

A Vagyongazdálkodási szerződésben meghatározott feladatokat a Helyiséggazdálkodási osztály végzi, koordinálja, a Társaság más területeivel együttműködésben.

A portfólió:

Vagyongazdálkodásban lévő BÉRBEADOTT helyiségek					
	db	összes m ²	2023. átlag bérleti díj/m ² /hó	2023. kiszámlázott bérleti díj	2023. értékesítési leírás
Pályázat útján kiadott	233	20 482	1 484 Ft	364 683 155 Ft	22 376 288 Ft
Pályázaton kívül 6 hónapra	3	291	2 626 Ft	764 199 Ft	236 179 Ft
Kedvezményesen kiadott	18	1 458	303 Ft	5 308 812 Ft	1 608 672 Ft
Ingyenesen kiadott	12	2 086			1 287 782 Ft
Társasháznak átadott	67	1 238			128 276 Ft
összesen	333	25 555	1 209 Ft	370 756 166 Ft	25 637 197 Ft
Vagyongazdálkodásban lévő ÜRESEN álló helyiségek					
	db	összes m ²	2023. átlag bérleti díj/m ² /hó	2023. kiszámlázott bérleti díj	2023. értékesítési leírás
Kiadható	16	1 929			1 864 061 Ft
Hagyatéki raktár	1	135			5 557 Ft
Elidegenítésre kijelölt	16	1 589			370 518 Ft
Nem adható ki	11	2 089			576 779 Ft
Nehezen értékesíthető	16	4 112			370 518 Ft
összesen	60	9 854			3 187 433 Ft
Parkolók					
Száraznád u. parkoló	18			3 061 416 Ft	
Zsókavár u. parkoló	45			7 215 228 Ft	
összesen	63			10 276 644 Ft	
PH Zrt tulajdonában álló helyiségek hasznosítása					
	db	összes m ²	2023. átlag bérleti díj/m ² /hó	2023. kiszámlázott bérleti díj	2023. értékesítési leírás
Saját tulajdonú helyiség pályázat útján KIADOTT	3	74	3 495 Ft	3 103 586 Ft	40 192 Ft
Saját tulajdonú helyiség ÜRES	0	0	0	0 Ft	0 Ft
összesen	3	74	3 495 Ft	3 103 586 Ft	40 192 Ft
2023. év helyiséggazdálkodási adatai mindösszesen	396	35 483	878 Ft	373 859 752 Ft	28 864 822 Ft

A vagyongazdálkodás keretében kezelt 396 ingatlanból ténylegesen 231+23=254, azaz 64 %, ez négyzetméterre vetítve 77 %. hasznosítható üzleti szempontból.

A Vagyongazdálkodási szerződés szerint a vagyongazdálkodó köteles a vagyongazdálkodási tevékenységének eredményéből az elszámolt korrigált értékesítés mértékében gondoskodni a vagyongazdálkodási szerződéses értékének megőrzéséről.

2024-ben a tervezett felújítási munkák a 2. számú mellékletben találhatóak.

Tekintettel az évek óta megoldatlan nem, vagy nehezen hasznosítható helyiségekre, az egyéb kezelésünkben lévő „problémás” önkormányzati ingatlanokkal együtt, az első negyedévben egy átfogó felmérést tervezünk, amelyben javaslatokat fogunk megfogalmazni a továbblépésre.

A Társaság 2024. évi helyiségbérleti díjakból származó bevételi tervét - figyelembe véve a bérleti szerződések lejáratát idejét, a terv készítésekor pályáztatott ingatlanok kiírásaiban szereplő minimálisan megajánlandó bérleti díjakat, illetve a jelenleg üresen álló helyiségekre kalkulált, 2024. évben elvárt jövőbeni bérleti díj bevétel mértékét - a következők szerint terveztük:

A helyiségbérleti díjbevétel kalkulációk az alábbi egységekből állnak össze:

- **2024. évben lejáró helyiségbérleti szerződések bevételi terve (nettó értékek):**
 - 2024.01.01-jétől a szerződés lejáratáig 5%-os bérleti díj emeléssel számolva, ezt követően 10%-os emeléssel kalkulálva, **összesen: 67 377 218 Ft.**
- **2024. évben folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkező helyiségbérleti szerződések bevételi terve:**
 - 5%-os díjemeléssel tervezve a várható bevétel **összesen: 282 247 911 Ft.**
- **2023. év végén lejáró helyiségbérleti szerződések bevételi terve:**
 - Az átlagos emelés 10% volt, azonban a bérleti jogviszony folytatásának kezdő időpontjára tekintettel – 2023. IV. negyedév – a 2024. évi várható díjemelés mértékét nem érvényesítettük, ezáltal a tervezett 2024. évi bevétel **összesen 38 131 523 Ft.**
- **2023. IV. negyedévben pályáztatott helyiségek bevételi terve:**
 - 4 darab helyiség bérleti szerződése a 2023. október havi pályázat lezárását követően került megkötésre, ezen ingatlanok esetében a nyertes pályázóval kötött bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díjakkal kalkuláltunk. (Pályázaton meghirdetett minimális bérleti díjak a piaci kínálat, illetve más, hasonló adottságú, vagyonkezelésben lévő helyiségek bérleti díjai alapján kerültek meghirdetésre). Az újonnan bérbeadott helyiségekből származó bevételek 2024. évben **összesen: 4 144 800 Ft.**
- **Üres, kiadható helyiségek 2024. évi bérleti díj bevételi terve:**
 - a jelenleg üresen álló, kiadható helyiségek esetében egyrészt a korábbi pályázatokon meghirdetett árakkal kalkuláltunk, azonban az olyan helyiségek esetében, amik bérbeadására irányuló pályázatok kiírása vélhetően eredményes lesz, azokban az esetekben az előző bérlő által fizetett bérleti díj 10%-os emelésével kalkuláltunk. Ezen kívül figyelembe vettük a magánpiacon használt üresedési rátát, amely az éves bérleti díj tervezésénél 6 hónapos üresen állással számol.
A több tényező figyelembevételével elkészült számítás alapján, ezen üzlethelyiségek várható 2024. évi bevétele **összesen: 12 661 969 Ft**

A vagyonkezelt helyiségek bérbeadásából származó 2024. évi tervezett bérleti díjbevétel mindösszesen **nettó 404 563 421 Ft**

2024. évi várható helyiségbérleti bevételeket havi bontásban tartalmazó táblázat:

Hónap	Helyiségbérleti díj bevétel TERV nettó
január	33 189 386 Ft
február	32 407 266 Ft
március	32 423 383 Ft
április	32 482 441 Ft
május	32 514 002 Ft
június	32 578 896 Ft
július	34 748 816 Ft
augusztus	34 773 135 Ft
szeptember	34 809 401 Ft
október	34 874 055 Ft
november	34 875 320 Ft
december	34 887 320 Ft
mindösszesen	404 563 421 Ft

A Vagyongazdálkodási üzletág eredmény terve

Vagyongazdálkodási üzletág	
2024. évi terv	
költségnem e Ft	
Anyagköltség	26 195
Igénybe vett szolgáltatások	137 347
Egyéb szolgáltatások költségei	250
Béreköltség	64 099
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 101
Bérfelárulások	8 333
Értékcsökkenési leírás	24 000
Aktivált saját teljesítmények értéke	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	16 500
Egyéb ráfordítások	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0
Ráosztott ált.ktg.	158 759
Költségek és ráfordítások összesen:	440 584
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	450 583
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Bevételek összesen	450 583
Eredmény	9 999

A vagyongazdálkodási üzletág eredményének tervezett alakulását nagymértékben befolyásolja, hogy a cég általános költségtömegének bevétel arányos felosztási módszere alapján az általános költségeket is nagyobb méretékben viseli, tekintettel, hogy a közszolgáltatási üzletágon kívül ezen üzletág termeli a legnagyobb árbevételt. Még a nagyobb általános költségviselési aránnyal is az üzletág nettó eredménye 60 mFt körüli szintre várható.

Eleget téve az Önkormányzat 2024. évre vonatkozó tervezési irányelveiben megfogalmazottaknak - melyben elvárásként került lefektetésre bizonyos önkormányzati feladatok saját eredmény terhére történő finanszírozása - a vagyongazdálkodási üzletág eredménye terhére vállal fel a Társaság bizonyos költségeket, melyek a cég egésze működése szempontjából merülnek fel, csökkentve ezzel az önkormányzati forrásigényt. Ezek költségek viselése az üzletági eredményt 10 mFt nagyságrendre szűkíti.

Vállalkozási üzletág

A közterületi feladatokhoz kapcsolódóan 2023-ban a Városgazdálkodási osztálytól kapott megrendelések alapján kötött szerződések nettó értéke összesen 145 353 eFt volt.

Ezen szerződésekből áthúzódik 2024-re nettó 19 410 eFt értékű elvégzendő feladat.

Az ingatlan területen elsősorban bontási feladatok voltak 2023. év során.

Összességében hasonló nagyságrendű szerződésállománnyal számolunk 2024-re is.

Emellett több **fejlesztési projekt** kivitelezését hagyta jóvá a testület:

Közterületet érintően:

- | | |
|--|----------------------|
| - Dr. Meixner Ildikó tér – Levendula liget | lezárt |
| - Bányáspark – felújítás | 2024. évi terv része |

Ingatlant érintően:

- | | |
|--|----------------------|
| - Eötvös utca 123. – homlokzat és elektromos fővezeték felújítás | 2024. évi terv része |
| - Pestújhelyi út 47. – homlokzat és kerítés felújítás | 2024. évi terv része |
| - Drégelyvár u. 6. – fecskelakások | 2024. évi terv része |
| - Nyírpalota út 2. – portál és tető felújítás | januárban elkészül |

A Vállalkozási üzletág eredmény terve

Vállalkozási üzletág			
2024. évi terv			
költségnem e Ft	Közterület	Ingatlan, egyéb	Összesen
Anyagköltség	45 000	5 000	50 000
Igénybe vett szolgáltatások	34 621	1 681	36 302
Egyéb szolgáltatások költségei	0	0	0
Béreköltség	51 851	11 879	63 730
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 394	893	5 287
Bérfelárak	5 710	1 544	7 254
Értékcsökkenési leírás	0	0	0
Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	155 401	155 401
Egyéb ráfordítások	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0
Ráosztott ált.ktg.	23 247	7 087	30 334
Költségek és ráfordítások összesen:	164 823	183 485	348 308
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	169 410	180 279	349 689
Egyéb bevételek	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	3 600	3 600
Bevételek összesen	169 410	183 879	353 289
Eredmény	4 587	394	4 981

Hasonlóan a felújítási üzletághoz, a vállalkozási tevékenység körében is jellemző az alvállalkozói tevékenységek koordinálásával kapcsolatos erőforrás lekötés a Társaságnál. A tervében a bázisévhez hasonló alvállalkozói igénybevétellel tervezünk. Az 5%-os bonyolítási/projektvezetési díj alkalmazását ebben az üzletágban is indokoltnak tartjuk, 2024-ben a közterületi tevékenységnél számolunk vele, tekintettel a korábban már megkötött ingatlan projekt szerződésekre.

Létszám és bérterv

A 2023. november 20-i Felügyelő Bizottsági ülésen elfogadásra került a Társaság módosított Szervezeti és Működési Szabályzata. Ebben a struktúrában a 2023. decemberi létszám és a tervezett változás a 3. számú mellékletben látható.

A Társaság szervezete, belső folyamatai kialakultak 2023-as év során. Ahol a feladatok indokolják tervezzük további **munkatársak felvételét**, ezek:

➤ **belső kontrollrendszer bevezetése**

A második félévtől tervezzük belső ellenőr felvételét, valamint a második negyedév folyamán külső szakértő megbízását a belső kontroll rendszer és az azt szabályozó környezet kialakítására

- 1 fő felvételét tervezzük a Pázmány P. utcai telephelyen, a most ott dolgozó nyugdíjas kolléga mellé, tekintettel, hogy ők kezelik a helyi raktárt, valamint felügyelik a külső vállalkozót a hulladékszállítás tekintetében,
- a helyiség kezelésre keresünk 1 további munkatársat,
- a gazdasági területen egy nyugdíjazott kolléga helyére keresünk új munkatársat,
- üzemeltetési területen keresünk:
 - a műszaki csoportba 2 fő projektvezetőt,
 - az ingatlanos szakipari csapatba 1 fő villanyszerelőt,
 - a hulladék szállításához további 2 főt.

Ezzel az év végi 175 fő zárólétszámuk, 11 fővel emelkedik 2024. év folyamán.

A 2023-as bértömegre vetítve 8 %-os béremeléssel kalkuláltunk. Ebbe nem számoltuk be a 15 %-os minimálbér emelést, valamint a belső kontroll rendszerrel járó költségeket.

A cafatéira kifizetés mértékét nem tervezzük változtatni.

A fizikai állomány évi másfél havi bónusza szerepel a költségtervünkben, egyéb jutalom kifizetése nem.

Oktatási költségeket nagyságrendileg a 2023-as év szintjén tervezzük. (6 mFt)

Gépjárművek - munkagépek

A 2023-as üzleti terv készítésénél elhatároztunk egy több éves programot a gépjármű és munkagép állományunk frissítésére a jobb kihasználhatóság, a jobb rendelkezésre állás és a gazdaságosabb üzemeltetés okán.

Akkor több elektromos gépjármű is szerepelt terveinkben, ezt mára átgondoltuk és lemondunk erről, mert a lényegesen magasabb bekerülési költség belátható időn belül nem térül meg az alacsonyabb üzemeltetéssel.

Másik szempont a beszerzésnél, hogy új jármű beszerzéséhez nincs elegendő forrás, ezért tartósbérlet konstrukcióban tervezzük a 2024-es év folyamán új járműveket beszerezni, így bár hosszú távon természetesen többet fizetünk a bérlésért, ugyanakkor a karbantartás, biztosítás adó benne van a bérleti díjban.

Az így tervezett beszerzés elsősorban régi, rossz állapotú járművek leváltására szolgálna. Ahol bővülést terveztünk, az a „kulcsos” gépjárművek, amelyek a bérleményellenőrök, az ingatlan kezelők, a műszaki csoport munkáját támogatja.

Ugyancsak bővülést terveztünk a kertészet-hulladékszállítás területén, két 3,5 t-ás, duplakabinos, billenős kisteher beszerzésével, egy régi selejtezése mellett, ami egy jármű bővülést jelent.

Szállítási kapacitásunk messze elmarad a szükségestől, de az ezt kielégítő járműflotta felállítását nem tartjuk gazdaságosnak a szezonálitást is figyelembe véve. A hiányzó kapacitást külső vállalkozó bevonásával, egy közbeszerzési eljárással kívánjuk megoldani.

Jelenleg egy konténeres szállító eszközünk a mélyépítés során keletkezett silt elszállítására általában elegendő, sok esetben a kertészet részére is van kapacitása.

A zöldhulladék szállítását jelenleg két 12 t-ás tehergépjárművel igyekszünk megoldani, azonban ez egyrészt csúcsidőben nem elégséges, másrészt a gyakori meghibásodás miatt gyakran kiesnek a munkából. Ezen két jármű értékesítését tervezzük, helyettük egy 8,5 t-ás új billenős, darus jármű beszerzésével.

Munkagép állományunk megfelelő, két munkagép 2023-ban nagy javításon volt (mintegy 7 mFt) ezzel a fő alkatrészek tekintetében garanciálisak. A kisebb gépeket szükség esetén folyamatosan cseréljük a rendelkezésre állás érdekében.

A jelenlegi gépjármű-munkagépek listája 4. számú mellékletben található.

Informatika

2022-ben, célul tűztük ki a Társaság rendkívüli informatikai elmaradottságának megszüntetését. 2022-ben új gazdasági rendszert vezettünk be, ami azóta a raktár nyilvántartást is kezeli. Ugyancsak 2022-ben a levelezési és hivatali programokat egységesen a microsoft office 365 rendszeren belül használjuk.

2023-as évben az évek óta húzódó DMS One iktató rendszer bevezetését is elvégeztük, június óta napi használatban van.

Ugyancsak 2023-ban, július hónapban indult el az ingatlan nyilvántartó program használata. A nyilvántartás elérése az önkormányzat munkatársai részére 2024. januártól lesz lehetséges. Ez a nyilvántartó rendszer az önkormányzati ingatlanok, bérlok adatait tartalmazza. A rendszer havi díja a felhasználó számtól függ, a jelenlegi 33 felhasználóval 1 450 000 Ft +Áfa/hó. A 33 felhasználó szükséges a közszolgáltatási szerződés szerinti nyilvántartások, szerződéskötések, kinnlevőség kezelés, bérlemény ellenőrzés, műszaki feladatok elvégzéséhez.

Ezeket az informatikai fejlesztéseket saját erőforrásból finanszíroztuk.

2024-ben informatikai támogató rendszereinket tovább kívánjuk fejleszteni.

- Microsoft Office – belső oktatással a készség szintű használat érdekében,
- DMS One iktató rendszer – riportok bevezetése a feladatok követhetősége, számonkérése érdekében
- ANDOC ingatlannyilvántartó - belső oktatással a készség szintű használat érdekében, valamint további fejlesztés a bejelentések kezelésére, műszaki adatok tárolására,
- Cash Flow tervezés, követés – a 23-ban bevezetett rendszer szigorú használata

A Társaság egyes tevékenységei eredményességének mérésén túl erőteljesebb hangsúlyt kívánunk fektetni likviditásunk folyamatos követésére. Ezáltal követhető nyomon a tervezett beruházások finanszírozhatósága, a közszolgáltatás, mint alaptevékenység finanszírozása, működő tőke biztosíthatósága, az elvárt tőke megfelelési kritérium fenntarthatósága. Pozitív és megfelelő szintű likviditás esetén tudja a Társaság hitel- és fizetőképesség fenntartani.

A fentiek miatt a 2023-ban bevezetett Cash Flow tervezés, követés a napi működés során kiemelt jelentőséget kap 2024-ben.

Az ingatlannyilvántartási rendszer használatának további kiterjesztése, riport igények leprogramozása, a munkafolyamatok automatizálása, a kapcsolódó interfészek elkészítése további előfizetésekre és program módosításra, fejlesztésre van szükség. A működési folyamatok hatékonyabbá tételéhez az Andoc és a könyvelési rendszer -SUP- között interfészt kell kiépíteni.

A műszaki, karbantartási feladatok jelenleg manuálisan, excel és word dokumentumokban kezeltek. A működés támogatására, a folyamatok automatizálása és digitalizációja céljából egy új bejelentés/műszaki nyilvántartási, munkalap kezelési rendszer bevezetése szükséges.

Ezt 2024-ben tervezzük kifejleszteni, a rendszer használatba vételét 2025-ben tervezzük.

Tervezzük továbbá az elavult, leírt asztali gépek és laptopok illetve mobil telefonok cseréjét, új mentő egység beállítását ill. bővítést. Indokolt a széttagolt WIFI elérés egységesítése is.

Beszerezési, közbeszerzési terv

A beszerzési tervben azokat a szolgáltatás, anyag, tárgyi eszköz és kivitelezői beszerzéseket rögzítettük, amelyeket vagy volumene, vagy egyedisége miatt kiemelten kezelünk.

Közbeszerzési terv:

Szolgáltatások:

- Szállítás – zöld és vegyes építési törmelék lerakóhelyre szállítása. (a megváltozott hulladékgazdálkodási jogszabályoknak megfelelően)
- Gépjármű beszerzések tartós bérlet konstrukcióban:
 - 6 kis személygépkocsi – 5 gépjármű tartós bérlete lejár ebben az évben.
 - 2 kisteher közterület üzemeltetéshez – 1 meglévő, rossz állapotú gépkocsi értékesítése.
 - 1 8,5 t darus, billenős teher – két meglévő 12 t teher értékesítése.

Áru:

- A kivitelezéhez szükséges árubeszerzéshez tervezünk közbeszerzést indítani az első negyedévben.

Építési beruházás :

- Ingatlan felújításhoz, karbantartáshoz kapcsolódó beszerzések, amelyekre vonatkozóan az év első negyedévében tervezzük kiírni a közbeszerzést.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Közterület üzemeltetés 2024. évi munkaterv (1-8.sz. függelék)
2. sz. melléklet: Ingatlan üzemeltetés 2024. évi karbantartási és felújítási terve
3. sz. melléklet: Létszám alakulás
4. sz. melléklet: Gépjárművek, munkagépek
5. sz. melléklet: Beszerzési, közbeszerzési terv
6. sz. melléklet: Általános költség felosztás

Budapest, 2024. január 29.



Száray Lóránt
vezérigazgató