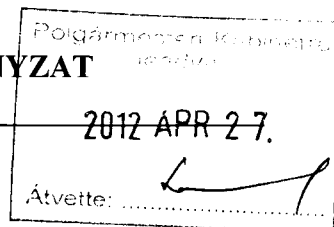


BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER



Ülés száma: 116 - 14 /2012.
Iktatószám: 117 - 1393 /2012.
Az ülés időpontja: 2012. május 09.

ELŐTERJESZTÉS

A PALOTA-Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2012. évi üzleti tervének az elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján a gazdasági társaságnak minden évben üzleti tervet kell készítenie, amelyet a tulajdonos hagy jóvá.

A **gazdasági társaság** a 2012. üzleti évre vonatkozó üzleti tervét **elkészítette** és azt a jelen előterjesztés mellékleteként a tulajdonos elé terjeszti elfogadásra.

Az üzleti tervet a **Felügyelő Bizottság** a 2012. április 19-én megtartott ülésén megtárgyalta, erről a 13/2012.(IV.19.) számon határozatot hozott, amellyel azt elfogadásra javasolta.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés mellékletét képező üzleti terv megvitatására és elfogadására.

B u d a p e s t, 2012. április „17.,

László Tamás
polgármester

Mellékletek: 1. A társaság 2012. évi üzleti terve
2. 13/2012.(IV.19.) sz. FEB határozat

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet.....

1156. Budapest, Száraznád u. 4-6.

2012. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2012. április 12.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

**Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2012. évi Üzleti terve

A Palota Holding Zrt. alapvető gazdasági feladata, hogy az önkormányzati célok megvalósítását szolgálva, az önkormányzat által szabályozott keretek között és ellenőrzött módon, de e kereteken belül önállóan és a gazdasági tevékenységéért teljes felelősséget viselve gazdálkodjon a rábízott önkormányzati ingatlanvagyonnal. További követelmény a Zrt. működésével kapcsolatban, hogy a fenti feladatokat hatékony munkaszervezettel, gazdaságilag fenntartható eredménnyel végezze.

A tervszerű és eredményes önkormányzati vagyongazdálkodáshoz világosan megfogalmazott vagyongazdálkodási célkitűzésekre (konceptióra), a megvalósítás folyamatait és feltételeit (feladat/hatáskör/felelősség) átláthatóan és gördülékenyen szabályozó, egymással szinkronban lévő önkormányzati rendeletekre, továbbá a leosztott feladatokhoz hatáskörrel (és ennek megfelelő felelősséggel) rendelkező, hatékony teljesítésére képes munkaszervezetekre van szükség.

Az előzőekben leírtak megvalósítása érdekében az idei évben célszerű teljes körűen felülvizsgálni az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi rendszerét, ezen belül a Palota Holding Zrt. szervezeti felépítését és működési rendjét. Ez a munka 2012. márciusban elkezdődött és jelenleg is tart. Már most egyértelműen látszik például, hogy az ingatlangazdálkodási feladatokat több szervezet (a Palota Holding és Polg. Hív. Városgazdálkodási Iroda) egymással párhuzamosan végzi, emiatt a felelősség elmosódik a közreműködő felek között. A működési folyamatok bonyolultak és hosszadalmasak. A hatáskörök részben tisztázatlanok, részben pedig olyan szervezethez vannak telepítve, amely szervezet nem rendelkezik a döntéshez szükséges információkkal vagy a teljesítéshez szükséges személyi/tárgyi feltételekkel.

A felmérés befejezését követően, várhatóan 2012. júniusban javaslatot fogunk tenni az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi rendszerének módosítására. A javasolt módosítások az Önkormányzat döntésétől függően, várhatóan több lényeges ponton befolyásolni fogják a Palota Holding Zrt. 2012. évi gazdasági tevékenységét, ami miatt **2012. II. félévtől szükség lehet az alábbiakban ismertetett üzleti terv átdolgozására.**

A Palota Holding Zrt. 2012. évi Üzleti tervét a 2011. évi bázis adatok, az Önkormányzat 2012. évi Költségvetésének a Palota Holding Zrt. gazdálkodására vonatkozó fejezetei alapján, valamint a rendelkezésére álló tulajdonosi döntések és irányelvek alapul vételével készítették el a Palota Holding Zrt. munkatársai.

Bevételek:

A bevételek tervezett összege **712 745 E Ft**, az előző évi tény adatokhoz viszonyítva 9,5 %-kal alacsonyabb.

Bevételünk jelentős része (653 025 E Ft) az Önkormányzatnak végzett feladatok ellátásából, kisebb része (59 700 E Ft) külső gazdálkodó egységektől származik.

Saját bevételünk a társasházak kezelésének, valamint az üres helyiségeink bérbeadásának eredménye. 2012. évben a bérbeadásból származó bevételeink csökkenésével számolunk, mivel az egyik jelentős bevételt hozó helyiségünk bérlője ellen felszámolási eljárást kezdeményeztünk a bérleti díj nem fizetése miatt. A bevételeink tervezésekor számításba kellett vennünk azt is, hogy az üzlethelyiségeink iránti kereslet visszaesést mutat, és a meglévő bérlőink üzletmenete folyamatosan romlik (egyre többen kérnek bérleti díj csökkentést).

A társasház kezelési csoport a Palota Holding Zrt-n belül külön elszámolási egységként működik. A csoport jelenleg 198 házban 2828 db albetét kezelését látja el, az előző évhez viszonyítva növekedő bevételt tervezünk.

2012.-ben saját bevételeink további növelésének új lehetőségeit keressük. Pályázunk társasházi közgyűléseken a közös képviselőt ellátására, továbbá növelni kívánjuk üres helyiségeink kihasználtságát, további bérbeadással.

Kiadások:

Az anyagköltségek tervezett összege **16 400 E Ft**, a bázis tény adatához viszonyítva 6 %-kal alacsonyabb. Itt számoljuk el a vízdíjat, elektromos áram díját, a gázdíjat, valamint a nyomtatvány és irodaszer és a szakkönyvek, szaklapok, továbbá az üzemanyag beszerzésére fordított kiadásokat.

Igénybe vett szolgáltatások tervezett költsége **356 926 E Ft**. Ebben a költségcsoportban a legnagyobb tételt a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlakások után fizetendő közös költség teszi ki, melyet csekély mértékben emeltünk a bázis időszak tény adatához viszonyítva. Számítunk a tulajdonos Önkormányzat jövőbeni döntésére az óvóhelyek és a társasházak belső bejárati helyiségeivel kapcsolatban, hogy tervezett költségeink fedezzék a fizetendő közös költséget, amelynek 2012. évre várható összege 241 811 E Ft.

Több társasház részt vesz az ÖKO és Panel programban, melynek előre látható költségét külön soron, 35 millió forintban határoztuk meg. A társasházi közös költségek meghatározására nem sok befolyásunk van, a közgyűlésen hozandó

határozatokat alapvetően csak akkor tudjuk meghatározó módon befolyásolni, ha a tulajdoni hányadunk meghaladja az 50%-ot.

Az igénybe vett szolgáltatások között számoljuk el az üzemeltetéssel, fenntartással kapcsolatos költségeket, valamint a jogi, számviteli és ügyviteli szolgáltatások díjait. Ebben a csoportban kerül elszámolásra a kilakoltatások után fizetendő szállítási költség is, amely szintén jelentős összeget tesz ki.

Az egyéb szolgáltatási költségeket a 2011. évi tény adathoz viszonyítva 2,4 %-kal emeltük meg. Itt számoljuk el a kintlévőségek behajtása érdekében felmerült végrehajtói költségeket. Nagy súlyt fektetünk kintlévőségeink behajtására, ezért jelentősen megemeltük a végrehajtói költségek fedezetére tervezett összeget is.

A Palota Holding Zrt belső működési rendje:

A Zrt. a korábbi évben is felülvizsgálta, és ahol szükséges volt, aktualizálta a munkafolyamatokra, tevékenységekre vonatkozó szabályozásokat. 2012. évben továbbra is elvégezzük a szabályzatok szükség szerinti átdolgozását, naprakész tartását.

Pénzgazdálkodás:

2012. évi tervünkben megfogalmazott feladatok pénzügyi fedezete és társaságunk pénzügyi stabilitása a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésének és a Palota Holding Zrt tervének elfogadása esetén biztosított. A Zrt-nek a XV. kerületi Önkormányzattal kötött megbízási szerződésnek megfelelően történik a teljesítések pénzügyi elszámolása.

Létszám és bérgazdálkodás

2012. évre célul tűztük ki, hogy a társaság létszámösszetételét úgy alakítsuk, hogy a feladatokhoz szükséges képzettségű és számú munkavállalókkal rendelkezünk. Elsősorban a műszaki szakterületet szeretnénk szakképzett új dolgozók munkába állításával erősíteni.

Létszám	Létszám alakulása	
	2011. évi tény	2012. évi terv
Teljes munkaidős	39	42
Részmunkaidős	1	1
Mellékfoglalkozású	0	0
Statisztikai létszám összesen	40	43

A bérköltséget az előző évi tényadatokhoz viszonyítva 6 %-kal magasabb összegben terveztük. Ennek legfőbb oka az, hogy az előző évben megbízási jogviszony keretében foglalkoztatott 2 fő dolgozónk juttatásai (6,3 millióFt) az idei évben bérköltségként fognak jelentkezni (2012-ben munkaviszony keretében kívánjuk tovább foglalkoztatni).

Erősíteni kívánjuk műszaki, ingatlankezelési és társasház-kezelési csoportunkat szakképzett létszámmal, de az ezzel kapcsolatos többletköltségeket ésszerű bérgazdálkodással, az előző évi bérkeretünkön belül kívánjuk kigazdálkodni.

A személyi jellegű egyéb költségeknél a 2011. évi tényadatokat figyelembe véve 27 %-os csökkentéssel számoltunk. Figyelembe vettük a jogszabályi változást, a természetbeni juttatások után fizetendő adót és járulékot.

Az eladott közvetített szolgáltatások 81 400 E Ft, amely a felújítási, karbantartási, és egyéb, az önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján változatlan formában történő továbbszámolható feladatok ellenértékét tartalmazza. Tervezése a tulajdonosi döntésnek megfelelően történt. Az önkormányzat 2012. évi költségvetése jelenleg felújítási munkákra nem, csak a 2011. évről áthúzódó, közbeszerzés alapján meghirdetett munkákra tartalmaz előirányzatot. Így az itt tervezett összeg mintegy 90 millió forinttal kevesebb az előző évi tényadatnál.

Egyéb ráfordítások a Fővárosnak fizetendő iparüzési adó összegét, gépjárműadót, innovációs járulékot, és egyéb ráfordítást tartalmazzák, 5 765 E Ft értékben.

Üzleti tevékenység eredménye:

A 2012. évi tervben rögzített feladatokhoz kapcsolódó bevételekből származó üzleti tevékenységünk eredményét 209 E Ft-ban határoztuk meg, jelentősen alacsonyabb összegben, mint a 2011. évi tényadatunk. Figyelembe vettük az önkormányzat egyre nehezebb anyagi helyzetét, és az üzemeltetési és fenntartási kiadások egy részét saját bevételünk terhére számoljuk el.

A kamat bevételeinket nem tudjuk érdemben befolyásolni. A jelenlegi pénzügyi betétkonstrukciók, valamint a lekötött betéteink várható csökkenése miatt kamat bevételeinket szintén alacsonyabb szintre terveztük, mely része az adózás előtti eredménynek.

2012. évre tervezett gazdasági események:

- a bázis év tervezett szintjének megfelelő mértékben tervezzük a karbantartási kiadásainkat, amelyre közbeszerzési pályázatot írtunk ki,
- tervezzük új, a vezetői információs igényeknek megfelelő integrált vagyonyilvántartó program bevezetését, melynek egy részét pályázati forrásból finanszírozzuk,
- elavult számítástechnikai eszközeink cseréjét tervezzük,
- saját bevételeink emelése érdekében keressük a lehetőséget a bérbeadás növelésére,
- továbbra is nagy figyelmet fordítunk az önkormányzati bérlők hátralékainak csökkentésére, a megfelelő jogi intézkedéseket megteesszük,
- a közös költség csökkentése érdekében kezdeményezzük a tulajdonos mielőbbi döntését a polgárvédelmi helyiségek, és a társasházi belső bejáratú helyiségek önkormányzati tulajdonból való kikerülése érdekében,
- több társasház részt vesz az ÖKO és Panel programban, amelynek várható költsége 35 millió forint, külön beépítésre került költségvetésünkbe,
- fenntartási költségeink kiadásainál a takarékosagra törekszünk,
- felújítási kiadásokat jelenleg csak a 2011. évről áthúzódó közbeszerzési pályázatnak megfelelő összegben tervezzük. Év közben módosítjuk a tervet a tulajdonosi döntésnek megfelelően.

Palota Holding Zrt. költségvetési előirányzata

2011. évi teljesítés, 2012. évi terv

(E Ft-ban)

		2011. évi teljesítés		2012. évi terv	
Önkormányzati költségvetés					
Önkormányzati költségvetés					
2.7	Közvetített mbér	156 527	154 527	154 496	157 266
2.7	társasházi közösköltség	223 000	239 500	239 625	241 811
2.7	karbantartás	43 000	35 000	34 479	43 000
2.7	egyéb fenntartási költség	144 430	140 030	137 065	136 198
1.	2.7 Kezelt lakások átszámlázott bev.össz.	566 957	569 057	565 665	578 275
2.	2.7 Áfa	85 914	82 314	81 510	91 625
	2.7 Kezelt lakások, nem lakás célú helyiségek bruttó üzemeltetési költsége	652 871	651 371	647 175	669 900
	Bevétel= kiadás	652 871	651 371	647 175	669 900
Egyéb feladatok önkormányzati finanszírozása					
3.	2.8 Közéleti ház				
	2.8 Közéleti Ház üzemelt.kts.	4 250	7 119	7 050	3 175
	Bevétel= kiadás	4 250	7 119	7 050	3 175
	Felújítás				
4.	2.2 Önk.lakás felújítás pénzmaradvánnyal	118 750	201 854	159 352	33 980
5.	2.4 Nyugdijas Ház felúj., lift beruházás pénzmaradvánnyal	2 500	13 354	0	0
	Felújítások összesen	121 250	215 208	159 352	33 980
	Bevétel=kiadás	121 250	215 208	159 352	33 980
	Egyéb feladatok önkormányzati finanszírozása				
6.	2.14 Telek karbantartás	6 250	9 282	8 970	6 350
7.	2.13 önk ingatlan felmérés	0	5 728	5 728	0
8.	2.3 Önk.lak.örzés	6 250	7 797	7 046	0
9.	2.3.1 Ady E. u. 31-33. örzése	0	2 056	2 056	0
10.	2.15. ÖKO, Panel program	37 000	23 960	21 844	35 000
11.	2.9.3 TÁVHŐ hátralék rendezés	30 000	51 768	49 747	28 000
	Bevétel=kiadás	79 500	100 591	95 391	69 350
Önkormányzati bevétel					
	Önkormányzattól kapott bevételek (jutalékok)				
12.	2.9.2 TÁVHŐ bonyolítási díj	2 000	2 000	639	1 500
13.	2.1.1 Elidegenítés	1 000	0	0	750
14.	2.5 Bonyolítási díj beh. jutalék	2 000	2 000	1 424	2 000
		5 000	4 000	2 063	4 250
	Egyéb saját bevételek				
15.	Kényszer kez. kts. árbev.	100	100	99	0
16.	Értékbecslés	500	500	509	200
17.	Saját bérleti díj	8 500	8 500	12 132	8 500
18.	Egyéb bevételek	2 500	2 500	6 354	3 720
	Saját bevételek összesen	16 600	15 600	21 157	16 670
19.	Saját kiadások	15 762	15 762	20 786	18 484
	Társasház kezelés				
20.	Társasház kez. Csoport bevétele	44 500	44 500	46 465	47 000
22.	Bér-jutalékok	35 912	35 912	35 366	38 277
23.	Egyéb üzemeltetési költség	6 800	6 800	8 531	6 700
	THK kiadás	42 712	42 712	43 897	44 977
25.	Eredmény THK	1 788	1 788	2 568	2 023
26.	Üzleti eredmény (Palota Holding)	2 626	2 626	2 939	209

2012. évi üzleti terv

E Ft-ban

Megnevezés	Terv	Tény	Terv
	2 011	2 011	2 012
Értékesítés nettó árbevétele	401 027	389 418	299 466
Egyéb bevétel	404 430	397 461	413 279
Bevétel összesen	805 457	786 879	712 745
Anyagköltség	16 166	17 360	16 400
Egyéb igénybevett szolgáltatás	345 813	340 990	356 926
Egyéb szolgáltatás	18 029	16 711	17 108
Közvetített szolgáltatás	185 900	173 121	81 400
Anyagjellegű ráfordítás	565 908	548 182	471 834
Béreköltség	156 625	150 343	159 354
Egyéb személyi jellegű költség	17 239	20 214	14 720
Járulékok	47 429	45 797	51 663
Személyi jellegű ráfordítás	221 293	216 354	225 737
Értékcsökkenés	9 200	8 253	9 200
Egyéb ráfordítás	6 430	11 151	5 765
Üzemi eredmény	2 626	2 939	209
Kamat bevétel	4 510	7 037	3 015
Rendkívüli eredmény		3 816	
Adózás előtti eredmény	7 136	13 792	3 224

Kérem a tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Palota Holding Zrt. fentiekben részletezett 2012. évi Üzleti tervét szíveskedjenek elfogadni azzal a kitételrel, hogy a jelenlegi önkormányzati vagyongazdálkodási rendszer évközi esetleges változása esetén a Palota Holding Zrt. jelen Üzleti terv módosítását fogja kezdeményezni.

Budapest, 2012. április 12.

Tisztelettel:

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

a Palota Holding Zrt. a Budapest, XV. kerület, Száraznád u. 4-6. szám alatt a Palota Holding ZRt. hivatalos helyiségében megtartott 2012. 04. 19-i Felügyelő Bizottsági üléséről

1. NAPIRENDI PONT

Ügyrendi kérdések

7/2012.(04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság jegyzőkönyvvezetőnek Kardos Mártát, a társaság munkavállalóját kéri fel, aki a felkérést elfogadja.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

8/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság Lillik György és Báder György urakat választja meg a jegyzőkönyv hitelesítésére.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

9/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság a napirendet az alábbiak szerint állapítja meg:

- 2. A Palota Holding Zrt. 2011. évi gazdálkodásáról készített beszámoló**
- 3. Könyvvizsgálói jelentés meghallgatása**
- 4. A Palota Holding Zrt. 2012. évi üzleti terve**
- 5. Könyvvizsgáló személyére javaslattétel/vélemény**
- 6. Egyebek**

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

2. NAPIRENDI PONT

A Palota Holding Zrt. 2011. évi gazdálkodásáról készített beszámoló

10/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság a társaság 2011. évi gazdálkodásáról készített éves beszámolót (mérleget, eredménykimutatást, kiegészítő mellékletet és üzleti jelentést) megtárgyalta és azt 349.151eFt mérlegfőösszeggel és 12.126eFt adózott eredménnyel a Tulajdonos felé elfogadásra javasolja

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

11/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság osztalék az ügyvezetés álláspontjával megegyezően megállapítást nem javasol. A Felügyelő Bizottság javasolja, hogy a 2011. évi adózás utáni nyereség eredménytartalékba kerüljön.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

**3. NAPIRENDI PONT
Könyvvizsgálói jelentés meghallgatása**

12/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság a Palota Holding Zrt. 2011. évi éves beszámolójáról a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Adótanácsadó Kft. által készített könyvvizsgálói jelentést megtárgyalta és az abban foglaltakat a Tulajdonos felé elfogadásra javasolja.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

**4. NAPIRENDI PONT
A Palota Holding Zrt. 2012. évi üzleti terve**

13/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság az ügyvezetés által készített üzleti tervet elfogadja.

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

**5. NAPIRENDI PONT
Könyvvizsgáló személyére javaslattétel/vélemény**

14/2012. (04.19.) sz. HATÁROZAT

A Felügyelő Bizottság javasolja a Tulajdonos felé, hogy a 2012. üzleti év könyvvizsgálatára ismételten a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Adótanácsadó Kft. kapjon megbízást

A szavazás eredménye: egyhangú igen, tartózkodás, ellenszavazat nem volt.

kmf.

.....
Kardos Márta
jegyzőkönyvvezető

.....
Báder György
a Felügyelő Bizottság tagja
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Lillik György
a Felügyelő Bizottság tagja
jegyzőkönyv hitelesítő