



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

2013. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2013. február 14.

**Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató**

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2013. évi Üzleti terve

1. Vezetői összefoglaló

A Palota Holding Zrt. alapvető gazdasági feladata az Önkormányzat ingatlanvagyonának rendeltetésszerű – önkormányzati célok megvalósítását szolgáló – üzemeltetése, hasznosítása, állagának megóvása, értékének védelme és lehetőség szerinti gyarapítása.

A Zrt. a rábízott önkormányzati ingatlanvagyonnal az önkormányzat által szabályozott keretek között és ellenőrzött módon, de e kereteken belül önállóan és a gazdasági tevékenységéért teljes felelősséget viselve gazdálkodik.

A Képviselő-testület 2012. évben áttekintette az önkormányzati ingatlangazdálkodás rendszerét, júniusban megtárgyalta és elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, majd novemberben a Képviselő-testület elfogadta a koncepciónak megfelelően összeállított Ingatlangazdálkodási Programot.

A koncepcionális változások a jelenleginél gördülékenyebbé, költségtakarékosabbá és eredményesebbé tennék az önkormányzati ingatlangazdálkodást, azonban a bevezetésükhöz szükség van az ingatlangazdálkodás folyamatait, eljárási rendjét (feladat/hatáskör/felelőség) és feltételeit szabályozó alábbi önkormányzati rendeletek módosítására:

- **5/2000.(II.29.)ök. rendelet** az Önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról
- **26/2003.(VI.30.)ök. rendelet** az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről
- **42/2003.(XI.28.)ök. rendelet** az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről
- **17/2004.(IV.1.)ök rendelet** az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésének szabályairól
- **27/2004.(VI.9.)ök rendelet** a lakásfenntartási támogatásokról

A fenti rendeletek módosításának jogi előkészítése megkezdődött, várhatóan 2013. I. negyedévben megtárgyalja és dönteni fog róluk a Képviselő-testület.

A Palota Holding Zrt. 2013. évi Üzleti tervének összeállításakor az önkormányzati ingatlangazdálkodásban tervezett változásokat még nem vehettük figyelembe, az üzleti tervet csak a jelenlegi szabályok, a 2012. évi bázis adatok, továbbá az Önkormányzat 2013. évi Költségvetésének a Palota Holding Zrt. gazdálkodására vonatkozó fejezetei alapján, valamint a rendelkezésére álló tulajdonosi döntések és irányelvek alapul vételével készíthettük el.

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 jogszabályokban és szerződésekben meghatározott keretek közötti karbantartását, felújítását, valamint az esetleges értékesítések előkészítését, a vételár részletfizetések beszedését és nyilvántartását.

2002. évben a ZRt. elkészítette a kezelésében lévő, Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok vagyonszármazékát, amellyel kapcsolatosan az adatok egyeztetése, folyamatos karbantartása és a változások naprakész dokumentálása is a Társaság feladatkörében maradt.

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

Társaságunk az Önkormányzattal évente megkötött Megbízási Szerződés keretein belül kezeli az önkormányzati tulajdonú lakás- és nem lakás bérleményeket, üres telkeket, életvédelmi helyiségeket. Ezen feladatsoporton belül:

- a Tulajdonos nyilatkozatának megfelelő tartalommal megkötjük a lakás- és a helyiségbérleti szerződéseket,
- kiszámlázzuk és beszedjük a bérleti díjakat és a bérlőket terhelő költségszolgáltatási díjakat,
- a bérlők észrevételeinek, bejelentéseinek és kéréseinek fogadására, valamint az ingatlanbérlettel kapcsolatos ügyintézés elősegítésére ügyfélszolgálatot működtetünk,
- rendszeresen bérlemény-ellenőrzéseket végzünk,
- a Tulajdonos által meghatározottak szerint elvégezzük a felújítási, karbantartási munkákat,
- gondoskodunk a kezelésünkben lévő zöldfelületek karbantartásáról,
- a kezeljük és üzemeltetjük az Önkormányzat tulajdonában lévő Nyugdíjsházat és a Közéleti Házat,
- munkaszervezetet működtetünk a kintlévőségek behajtására,
- közreműködünk az önkormányzati ingatlanértékesítések előkészítésében és lebonyolításában,
- nyilvántartásokat vezetünk az ingatlanok értékének és műszaki állapotának változásairól.

Saját vállalkozási tevékenységként 3090 társasházi albetétre kiterjedően társasházi közös képviselőt lát el társaságunk a XV. kerületben.

3. Működési terv (a 2013-as Üzleti Tervet meghatározó keretek, a működési, a gazdasági, a piaci környezet, a Társaság tevékenységének konkrét bemutatása)

A Zrt. az alapítása óta eltelt közel húsz évben folyamatosan, a mindenkori önkormányzati előírásoknak megfelelően, a Polgármesteri Hivatal szakmai szervezeti egységével (Lakásosztállyal) együttműködve teljesítette az önkormányzati ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat. Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi rendeleti szabályozása és a kezdetektől alkalmazott megbízási szerződéses kapcsolat belső tartalma alapján a Zrt. kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott ingatlangazdálkodási kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel, valós ingatlangazdálkodási tevékenységet nem végezhet.

A Zrt. önálló, teljes körű gazdálkodást kizárólag a külső megbízási szerződések keretében, üzleti alapon működő társasház kezelési üzletágban folytat.

A Képviselő-testület által tavaly elfogadott Vagyongazdálkodási Koncepció és az ahhoz kapcsolódó Ingatlangazdálkodási Program már tartalmazza azokat a célokat, gazdálkodási elveket, módszereket és a megvalósításukhoz szükséges intézkedéseket is, amelyekkel megteremthetők az eredményes és felelős önkormányzati ingatlangazdálkodás jogszabályi (önk. rendelet), működési és szervezeti feltételei. Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy lehetőleg 2013. márciusban szíveskedjenek dönteni a módosítási javaslatokról.

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban 2013.-ban jelentős strukturális és működésbeli változások lesznek. Ezek a változások az Önkormányzat közeljövőben meghozandó döntéseitől függenek, és lényegesen befolyásolni fogják az ingatlangazdálkodás bevételi- és költségszerkezetét is. A tervezés jelenlegi szakaszában ezek a döntések még nem ismertek, ezért a 2013-as év tervszámait a jelenlegi működési struktúrára alapozva állítottuk össze.

Részvénytársaságunk feladata az önkormányzati lakás és nem lakás célú bérlemények bérleti díjainak kiszámlázása és beszedése. Ezek a bevételek az Önkormányzatot illetik, a befolyt pénzt minden hónapban maradéktalanul átutaljuk az Önkormányzat számlájára. Amint az a táblázatból (2. számú, és 3. számú melléklet) kitűnik, 2012. évben a tervezett előirányzathoz viszonyítva jóval alacsonyabb szinten sikerült bevételt realizálni, ugyanis az előirányzat a reálisan elérhetőnél magasabb mértékben került megtervezésre.

A bérlők fizetési hajlandósága és fizetőképessége évről-évre romlik, a végrehajtás sem vezet eredményre, ezáltal nő a kilakoltatások száma. A kilakoltatással megüresedő lakások általában használatra alkalmatlanok, teljes körű felújításuknak várható költségei olyan magasak, hogy kérdésessé teszik a felújítás gazdaságosságát.

Az idei évben a bérlemények ismételt használatba vételével csökkenteni tervezzük az üres lakások és nem lakások számát, amit elsősorban speciális hasznosítási akciók meghirdetésével és a jelenleginél lényegesen egyszerűbb és gyorsabb ügyintézésel tervezzük megvalósítani. Az Ingatlangazdálkodási Programban már elfogadott terveknek megfelelően a lehetséges bérlői célcsoportok számára hirdetnénk lakásbérleti lehetőséget, ahol a kedvezményt a bérlő által vállalt felújítások értékének részleges bérbeszámítása jelentené. Ezáltal nemcsak bevétel növekedést érünk el, hanem kiadások csökkenését is, hiszen az üres lakások után fizetendő közmű díjak és közös költségek az Önkormányzatot terhelik.

Az előző évi módosított működési kiadási előirányzathoz képest a 2013. évi összesített adat alapján 3,3 %-os többlet előirányzattal tervezünk. A táblázat (1. számú melléklet) nem tartalmazza a 2012. évi pénzmaradványt, melyet, ha figyelembe veszünk, akkor az előző évi költségshinthez képest 4,8 %-os megtakarítással számoltunk.

A főbb költségcsoportokon belüli arányeltolódások a költségtakarékosság elve alapján kerültek megállapításra, de figyelembe kellett venni az egyes területek plusz növekményeit is. (pl. társasházi közös költségek várható emelkedése, közműdíjak emelkedése)

A Palota Holding Zrt. a javaslatok készítésénél figyelembe vette a kezelt ingatlanállomány összetételét, műszaki állapotát, az ingatlankezelést ellátó munkaszervezet strukturális és működési költségeit, az ingatlanpiac jelenlegi gazdasági helyzetét és a tervezési időszakban várható infláció mértékét. A 2013. évi feladatok ellátásához szükséges tervszámokat feladatonként a mellékelt táblázatban foglaltuk össze.

Összességében a gazdaságos működéshez szükséges feltételek az előző évekhez viszonyítva várhatóan 2013. évben is rendelkezésre állnak, és az önkormányzattól kapott működési célú források biztosítják, hogy a meghatározott kötelezettségeinknek eleget tudjunk tenni.

Önkormányzati feladatok költségei:

Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költsége:

Az egyéb üzemeltetési költségeknél jelentős a társasházi közös költség, a várható növekedést is figyelembe véve 249 millió kiadással számoltunk. A karbantartási feladatok megnövekedett jogos igénye miatt bruttó 59 690 E Ft kiadást terveztünk. Az infláció mértékétől alacsonyabb bérfeljesztést tervezünk megvalósítani (két éve változatlan bérek mellett dolgoznak munkavállalóink), azon kívül figyelembe vettük a műszaki szakterület erősítése miatt megnövekedett létszámunkat is. Mindezekkel együtt 2013. évre az üzemeltetési költség tervezett változása +2,1 %.

Elidegenítés lebonyolítási díja:

Minimális bevételt terveztünk, mivel nem ismertek számunkra, hogy 2013. évben az Önkormányzat milyen mértékű ingatlan értékesítést tervez. Ezt a tételt pl. a bontások után üressé váló telkek értékesítési bevételei növelhetik.

Lakás, nem lakás díjhátralék csökkentése:

A 2012. évben minimális bevételt értünk el, ezért 2013. évre csökkentett összegű bevételt tervezünk.

Közéleti Ház üzemeltetési költsége:

2013. évben a 2012. évinél alacsonyabb kiadást tervezünk, mivel a 2013. évben a Tulajdonos a Közösségi Ház üzemeltetését más módon tervezi megoldani.

Távhő behajtási jutalék:

Évről-évre nehezebb a hátralékok behajtása, a bérlők fizetési hajlandósága és képessége romló tendenciát mutat, ezért csak mérsékelt bevétellel számoltunk, ami az előző évhez képest 33,33 %-kal alacsonyabb mértékű.

Üres lakások távhődíja, FŐTÁV bérlői adósságok megváltása:

Jelenleg folyamatban van a DHK és az Önkormányzat között a távhődíj tartozással rendelkező bérlők hátralékainak rendezése. Ennek eredménye egyelőre nem ismert, illetve bizonytalan. Viszont továbbra is minket terhel az üres lakások és helyiségek után fizetendő távhődíj, amit a lakások gyorsított hasznosításba adásával igyekszünk csökkenteni.

Telkek karbantartása:

A telkek rendbe tétele, a nagymértékű hulladék elszállítása többlet költséget igényel, ezért a 2012. évhez képest 2 millió Ft többlettel számoltunk (a gondozandó terület mérete kb. 80 ha).

Panel program:

Egyre nagyobb számban jelentkeznek azok a társasházak, melyek felújításra pályázatokon elnyernek forrásokat. A szükséges önrészt – közgyűlési határozattal – pedig a közös költséghez csatolva biztosítják. Ebben a konstrukcióban az önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő közös költség is megnő, melyet a társasházi közös költségtől elkülönítve tartunk nyilván. A tervezett összeg 39 283 e forint, amely mostani ismereteink alapján várhatóan fedezni fogja a 2013. évi kiadásokat.

Saját tevékenység mutatói:

A társaság saját vállalkozásban társasházi közös képviselőt lát el a kerület társasházaiban. Társasházkezelési csoportunk jelenleg 199 ingatlanban 3090 albetét kezelését látja el.

Társasházkezelői csoport tervezett eredménye:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2012. évi tényleges adatok	2013. évi terv
Bevétel	52 012	53 000
Béreköltség	27 357	30 793
Bérek járulékai	7 797	8 776
Üzemeltetési költség	2 932	3 100
Eredmény	13 926	10 331

Az eredmény csak a közvetlenül felmerülő költségek levonása utáni tiszta eredményt mutatja, nem számoltunk a Palota Holding Zrt más munkatársainak a társasházkezelés részére végzett tevékenységével. (Pl. műszak, pénzügy, jog, stb.)

A csoport eredményét egyrészt az elért többletteljesítményekkel arányos anyagi ösztönzésre, másrészt a társaság működési költségeit csökkentő fejlesztésekre kívánjuk fordítani.

Karbantartási tevékenységünk:

2012. év második felében létrehoztunk egy karbantartó csoportot, melynek létszámát és szakmáknkénti összetételét év végére kialakítottuk. Jelenleg festő, asztalos, ablakszigetelő, kőműves, hideg- és melegburkoló, vasszerkezeti és vízszerelési munkákat tudunk végezni, ezeken a területeken rendelkezünk szakemberrel. A saját karbantartó csapattal az idegen kivitelezőkkel végeztetett kötelező lakáskarbantartásokat váltjuk ki, azon felül kisebb-nagyobb karbantartási feladatokat is ellátunk.

A csoport munkavégzéséhez szükséges eszközöket beszereztük, az alapfeltételeket megteremtettük és folyamatosan bővítjük, hiszen folyamatosan bővülnek a feladataink is.

A műszaki kollégák építési helyszínekre történő szállításához, az építőanyagok és szerszámok mozgatásához szükséges volt járművek beszerzése. Az előző évben egy Opel Movano zárt rakfelületű teherautóval és egy használt FIAT Punto kisteherautóval bővült a gépparkunk, ezért az idén ezen a területen további fejlesztést nem tervezünk.

Tapasztalataink szerint a brigád a szakszerűen és költségtakarékosan végzi tevékenységét, amely igazolja azon törekvéseket, amelyek saját karbantartó és felújító csapat létrehozását támogatták. A költségek tervezésénél figyelembe vettük, hogy 2012. évben csak fél évet működött a csoport. A karbantartó csoport bér és járulék költségét 29 351 E Ft-tal terveztük, üzemeltetési költségként 20 200 E Ft-ot terveztünk, amelyből 10 millió forint a karbantartáshoz felhasználandó anyagköltség.

Külső kivitelezővel végeztetett karbantartásra nettó 29 800 E Ft-ot terveztünk, amely csak olyan szakmunkákat tartalmaz, amelyet a saját brigáddal nem tudunk elvégeztetni.

4. Szervezeti Terv (Vezetőség és szervezeti felépítés bemutatása)

A Palota Holding Zrt. a Bp., XV. kerületi Önkormányzat 100 %-os tulajdonú gazdasági társasága, melynek működése a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvényen alapul. A Zrt. olyan egyszemélyes gazdasági társaság, melyben a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben a tulajdonos írásban dönt, és döntéséről írásban tájékoztatja a társaság vezérigazgatóját, aki a Társaság munkaszervezetének irányításával gondoskodik a feladatok teljesítéséről.

A Zrt. a gazdasági tevékenységét a Bp., XV. ker. Önkormányzat rendeletei alapján, az Önkormányzat és a Zrt. között létrejött megbízási szerződés keretei között, a Tulajdonos utasításainak megfelelően látja el.

A Zrt. szervezeti felépítése hierarchikus, funkcionálisan tagolt. A Zrt. munkaszervezetét a vezérigazgató irányítja, aki személyében képviseli is a gazdasági társaságot.

A Zrt. munkaszervezetének szakterületei és azok vezetői:

Vezérigazgató: *Dr. Kiss Gyula*

- titkárság: *Kardos Márta*
- munkaügy és humánpolitika
- informatika
- elidegenítési és vagyonkezelési csoport
- Műszaki igazgató: *Benedek Lajos*
 - ingatlankezelési főmérnökség (betöltetlen)
 - ingatlankezelési osztály (vezető: *Zsiska Zoltánné*)
 - ingatlankezelési csoport (vezető: *Kolozsi Zoltán*)
 - ingatlan kezelők
 - műszaki osztály
 - műszaki csoport (műszaki ellenőrök, előkészítő, adminisztrátor)
 - saját kivitelező csoport
 - gondnokság
 - panaszügyi csoport (nem működik)
 - munka-, tűz- és környezetvédelmi, balesetvédelmi megbízott
- Gazdasági igazgató: *Pálfi Istvánné*
 - pénzügyi csoport
 - számviteli csoport
 - társasházi könyvelési csoport
 - bérszámfejtés
 - központi iktató és irattár
- Jogi iroda (megbízási szerződéssel)
 - követeléskezelési csoport (saját dolgozók)
- Társasház kezelési osztály
 - társasház kezelési csoport (*Kobory Vilmosné*)
 - társasház kezelők
 - könyvelők

Külső tanácsadó:

- *Dr. Lénárt Ferenc* könyvvizsgáló, közbeszerzési szakértő

A Zrt átlagos állományi létszáma: 50 fő

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

A fentiekben ismertetett szervezeti felépítés az ingatlangazdálkodás jelenlegi szabályainak megfelelő, évekkal ezelőtt meghatározott struktúra, de már nem felel meg az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptiójában és az Ingatlan gazdálkodási Programban elfogadott, a Zrt. gazdasági tevékenysége által megkívánt, ésszerű munkamegosztást biztosító struktúrával szemben támasztott követelményeknek.

A Zrt. szervezeti felépítését és működési folyamatait (SzMSz) az ingatlangazdálkodást szabályozó önkormányzati rendeletek módosítását követően, a rendeletek megváltozott tartalmához igazodóan kell majd átalakítani.

5. Pénzügyi terv (4. számú melléklet)

Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után továbbszámlázott költségek, melyek a kiadásaink között is megjelennek. Ennek egy része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételek között jelennek meg.
2. Egyes járulékos tevékenységeink eredményessége után meghatározott jutalékot fizet az önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (lakbér behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék) Ezen tételeiben nem jelentős bevételek, de ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása keretében kiszámlázott bevételek, melyek a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek, továbbá a Palota Holding épületében lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, és egyéb a gazdálkodással kapcsolatos bevételek.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza az önkormányzat részére továbbszámlázott bérköltséget és járulékait, továbbá a megbízási szerződésben foglalt, külső vállalkozóval végeztetett feladatok változatlan formában történő továbbszámlázását. Ezen a soron jelennek meg továbbá a különböző jutalékokból származó bevételek, valamint a saját bérleti díjbevételek, és a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek. 2013. évben 26,65 %-kal magasabb bevételt tervezünk. Ennek egyik oka, hogy képviselői díjból származó bevételeink 2012. évben mintegy ötmillió forinttal meghaladták a tervezett bevételeinket, 2013. évre 53 millió forint bevétellel számolunk ebből a tevékenységünkből. Több társasházi közgyűlésen sikeresen pályáztunk, és elnyertük a közös képviselőt. Másik oka, hogy 2012. évben a szűkös önkormányzati keretek miatt felújítás finanszírozása nem történt, 2013. évben ígéretet kaptunk 100 millió forint ingatlan felújítási keretre, amit a tervünkben szerepeltünk.

Egyéb bevételek tartalmazzák az önkormányzat részére meghatározott elszámolás szerint kiszámlázott üzemeltetési költségeink ellenértékét, valamint a társasházi közös költség önkormányzat részére történő továbbhárítását. Ezt 1,46 %-kal terveztük magasabbra a bázis évhez viszonyítva, az önkormányzati költségvetésben meghatározott számokkal egyezően.

Kiadásaink alakulása:

Kiadásaink nagyobb része összefügg bevételeinkkel, hiszen az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben szereplő feladatok teljesítése után azt változatlan értéken továbbszámlázuk az önkormányzat részére.

Kiadások részletezése:

1. Anyagköltségek
Anyagköltségeinknél 20,16 %-os többletfelhasználást terveztünk a bázishoz viszonyítva. A terv összeállításánál számoltunk a karbantartó brigád által felhasználandó anyagok költségeivel, a várható többletfelhasználást ennek figyelembe vételével határoztuk meg. Ismeretes, hogy június második felében létrehoztunk egy karbantartó brigádot, amely a lakások és nem lakás célú helyiségeink karbantartását

végzik, amihez jelentős anyagot használunk fel. A csoport működésével – az elvégzett munka mennyiségére vetítve – jelentős, kb. 20 %-os megtakarítást értünk el a karbantartási kiadásoknál, hiszen a külső vállalkozóhoz viszonyítva ennyivel olcsóbban, ugyanakkor jó minőségben végeztük el a munkákat.

2. Egyéb igénybevett szolgáltatások

A gazdasági társaság üzletmenetével kapcsolatos szolgáltatások körét és egyéb közüzemi szolgáltatásokat tartalmaz. Pl. ügyviteli szolgáltatás, ügyvédi szolgáltatás, munkavédelmi szolgáltatás, könyvvizsgálat, takarítás, csatorna, távhő szolgáltatás, stb.

3. Egyéb szolgáltatás

Egyéb szolgáltatások tartalmazzák a bankköltséget, biztosítást és a végrehajtási költségeket. A bázishoz viszonyítva 27,38 %-os költségnövekedést terveztünk. A költségek tervezésénél számoltunk a száz százalékban önkormányzati tulajdonú ingatlanok biztosítási díjával, ami várhatóan 2,5 millió forint lesz, de még tárgyalunk a díj esetleges további csökkentéséről (ezek az ingatlanok eddig nem voltak biztosítva).

4. Közvetített szolgáltatások

Ez a sor tartalmazza az önkormányzat részére változatlan formában továbbszámlázott kiadásainkat. Itt jelenik meg az elvégzett felújítások továbbszámlázása, melyre az önkormányzattal egyeztetve 100 millió forintot terveztünk be.

5. Személyi jellegű kiadások

Összességében a személyi jellegű kiadásainknál 7,49 %-os többletfelhasználást irányoztunk elő. Félévtől egy minimális 3%-os bérfejlesztést tervezünk (a cégnél harmadik éve nem volt béremelés). Létszámunkat 2012. évben fejlesztettük, egyrészt fizikai munkásokkal a karbantartó egység létrehozásával (+5 fő), másrészt műszaki ellenőr és műszaki előkészítő szakemberek (+2 fő) alkalmazásával.

Jogsabályi kötelezettségként jelentkezik a bérbeadások során az energetikai tanúsítvány megléte. Célszerű az ingatlan állomány mielőbbi energetikai felmérése, amelyet fokozatosan szükséges elkezdeni, ezért 1 fő energetikus felvételét tervezzük, aki a nap, mint nap jelentkező közmű szolgáltatókkal való kapcsolattartást is ellátná.

Cafetéria összegét változatlan szinten terveztük 177 e Ft/fő összegben.

6. Értékcsökkenési leírás: 2012. évben nagyrészt kis értékű eszközök beszerzése történt. 2013. évben sem tervezzük nagyobb eszközök beszerzését, a meglévő eszközök után elszámolt értékcsökkenést mintegy 9 %-kal alacsonyabb értéken tervezzük.

7. Egyéb ráfordításainkat a bázishoz viszonyítva lényegesen alacsonyabb értéken tervezzük, ugyanis 2012. évben a ráfordításainkat megnövelte, hogy az egyik helyiségünket bérlő társaság ellen felszámolási eljárást indítottunk bérleti díj nem fizetése miatt. A felszámolás befejeződött, de a követelésünk fedezet hiányában nem térült meg, így az behajthatatlanná vált.

Adózás előtti eredmény

Adózás előtti eredményünket a tavalyinál 5,8 millió forinttal mérsékeltebb szintre tervezzük. Ezt befolyásolja, hogy a Tulajdonos által kilátásba helyezett osztalék elvonás következtében a megtakarításaink várhatóan lecsökkennek, és így ennyivel kevesebb kamatbevételt fogunk realizálni.

6. A gazdasági társaság és az önkormányzat pénzügyi-elszámolási kapcsolatai

A Palota Holding Zrt és az Önkormányzat közötti pénzügyi elszámolás keretét a köztünk érvényben lévő megbízási szerződés tartalmazza. A megbízási szerződés pontokba foglalva határozza meg társaság által elvégzendő feladatokat, és a feladatokra engedélyezett maximális pénzügyi előirányzatot.

A külső vállalkozóval végeztetett munkákat változatlan értéken Társaságunk továbbszámlázza az Önkormányzat részére. Az üzemeltetési költségeket, (a bérköltséget, a közüzemi díjakat, a lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatban felmerült egyéb üzemeltetési költségeket) minden hónapban szigorú elszámolás mellett, a ténylegesen felmerült költségek alapján, számla ellenében téríti meg az Önkormányzat társaságunknak.

Társaságunk az engedélyezett előirányzat kereteken belül gazdálkodik.

A közös költséget és a Panel program alapján a társasházak részére fizetett költségeket a ténylegesen felmerült összegben, számviteli bizonylat alapján téríti meg az Önkormányzat a Társaság részére.

Az Önkormányzatot illető lakbér, bérleti díj és egyéb bevételeket elszámolás alapján, a ténylegesen befolyt összegekkel egyezően, jogcímek szerint utalja át Társaságunk az Önkormányzat részére. Az elszámolás havonta készül, minden hónapot követő 15-ig, amiről az Önkormányzatot tájékoztatjuk, és az összeget átutaljuk.

Budapest, 2013. február 14.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

7. Mellékletek

1. számú melléklet

Palota Holding Zrt. költségvetési előirányzata

2012. év- 2013. terv

Megbízási szerződés szerinti részletezés	2012. évi elf. pm-val módosított ei előirányzat	2012. módosított előirányzat	2012. teljesítés	2013. terv
Munkabér bruttó	157 266	157 266	157 266	167 961
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség nettó	136 198	136 198	135 951	137 771
Közös költség	241 811	241 811	241 000	249 000
Karbantartás	43 000	55 748	56 806	50 000
Összes üzemeltetés	421 009	433 757	433 757	436 771
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség (bér+üzemelt. kts.áfa nélkül)	578 275	591 023	591 023	604 732
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség ÁFA	91 625	95 067	94 506	96 048
Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjasház üzemeltetési költség	669 900	686 090	685 529	700 780
Elidegenítés bonyolítási díja nettó	750	750	750	1500
Elidegenítés bonyolítási díja ÁFA	203	203	203	405
Felújítás nettó			45 866	
Felújítás ÁFA			12 384	
Felújítás pénzmaradvány	26 755	26 755	27 946	
Felújítás pénzmaradvány áfa	7224	7224	7424	
Nyugdíjasház beruházás nettó			16 246	
Nyugdíjasház beruházás ÁFA			4 386	
Lakás, nem lakás díjhátralék csökk. nettó	2 000	2 000	905	1 500
Lakás, nem lakás díjhátralék csökk. ÁFA	540	540	244	405
Közéleti Ház üzemeltetési költség nettó	2 500	2 500	2 500	1 000
Közéleti Ház üzemeltetési költség ÁFA	675	675	675	810
Távhő behajtási jutalék	1 500	1 500	500	1 000
Távhő behajtási jutalék áfa	405	405	135	270
FŐTÁV üres lakások távhődíja, bérlői adósságok megváltása	28 000	28 000	28 000	32 000
Távhődíj pénzmaradvány	1144	1144	1144	
Önkormányzati telkek kaszálása nettó	5 000	5 000	5 000	7 000
Önkormányzati telkek kaszálás ÁFA	1 350	1 350	1 350	1 890
ÖKO, Panel program	35 000	35 000	35 000	39 283
Dologi pénzmaradvány	29 765	29 765	29 765	
Mindösszesen:	812 711	828 901	905 952	787 843

Önkormányzati lakásokkal való gazdálkodás

Lakásokkal kapcsolatos bevételek

Megnevezés	2012.évi eredeti bevételi előirányzat	2012.évi tényleges bevétel	2013. évi terv javaslat
P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	390 000	311 836	330 000
Lakások külön szolg. Díja	50 000	44 245	52 000
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	18 000	16 538	20 000
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	1 000	1560	3800
Lakással kapcs. bírság, kártérítés bev.	0		
Lakás bérbeadás bevétele	459 000	374 179	405 800

Lakásokkal kapcsolatos kiadások

Megnevezés	2012. eredeti kvetésben	2012. évi teljesítés	2013. évi terv javaslat
lakás bérköltség	110 119	106 057	120 931
ebből: munkabér	79 996	77 859	89 289
tiszteletdíj	2 820	2 820	2 820
megbízási díj	3 000	1 858	2 000
bérjárulékok	24 303	23 520	26 822
lakás üzemeltetés	113 989	98 789	97 219
lakás közös költség	202 211	208 320	213 800
lakás karbantartás	40 000	46 437	43 000
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	466 319	459 603	474 950
Közösségi Ház (Szárznád u. 5.) üzemeltetési ktsg.	2 500	2 500	1 000
Kezességvállalás FÖTÁV kamat nélkül (lakás)	28 000	28 000	32 000
ÖKO és Panel program	35 000	35 000	39 283
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	750	750	1 500
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	1 360	583	900
Egyéb üzemeltetés (lakás)	1 500	286	1 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	73 734	68 956	72 239
Lakással kapcsolatos összes kiadás	609 163	595 678	622 872

Önkormányzati nem lakás célú helyiségekkel való gazdálkodás

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

Megnevezés	2012.évi eredeti bevételi előirányzat	2012.évi tényleges bevétel	2013. évi terv javaslat
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérleti díja	260 000	199 020	225 000
Nem lakások külön szolg. díja	10 000	3 146	8 000
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	12 000	6 276	10 000
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	4 000	1 338	1 200
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bev	0		
Nem lakással kapcs. bevételek	286 000	209 780	244 200

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

Megnevezés	2012. eredeti kvetésben	2012. évi teljesítés	2013. évi terv
Nem lakás bérköltség	47 147	40 909	47 030
ebből: munkabér	36 614	31 836	36 599
bérjárulékok	10 533	9 073	10 431
nem lakás üzemeltetés	22 209	42 338	40 552
nem lakás közös költség	39 600	34 349	35 200
nem lakás karbantartás	3 000	3 067	7 000
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	111 956	120 663	129 782
Önkormányzati telkek karbantartása	5 000	5 000	7 000
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	640	157	600
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	21 064	24 655	27 589
Nem lakással kapcsolatos összes kiadás	138 660	150 475	164 971

2013. évi üzleti terv

E Ft-ban

Magnevezés	Terv	Tény	Terv
	2 012	2 012	2013
Értékesítés nettó árbevétele	299 466	335 115	424 411
Egyéb bevétel	413 279	420 196	426 324
Bevétel összesen	712 745	755 311	850 735
Anyagköltség	16 400	24 800	29 800
Egyéb igénybevett szolgáltatás	356 926	366 888	369 402
Egyéb szolgáltatás	17 108	12 734	16 220
Közvetített szolgáltatás	81 400	116 046	190 900
Anyagjellegű ráfordítás	471 834	520 468	606 322
Béreköltség	159 354	150 738	163 884
Egyéb személyi jellegű költség	14 720	15 291	16 411
Járulékok	51 663	47 584	49 307
Személyi jellegű ráfordítás	225 737	213 613	229 602
Értékcsökkenés	9 200	9 413	8 600
Egyéb ráfordítás	5 765	11 686	6 117
Üzemi eredmény	209	131	94
Kamat bevétel	3 015	10 829	5 015
Adózás előtti eredmény	3 224	10 960	5 109