

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Képviselői Csoportnak
leadva:

2015. SZEPT 24.

Átvette: 

Ülés száma: 1/46-12/2015.
Iktatószám: 1/44-196/2015.
Az ülés időpontja: 2015. október 6.

ELŐTERJESZTÉS
a Palota Holding Zrt. 2015. évi üzleti terve módosításának elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

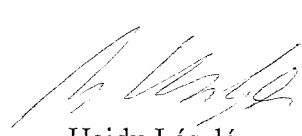
Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaságok Alapító Okirata, illetve Alapszabálya alapján a társaságoknak minden évben üzleti tervet kell készíteniük, melyeket a tulajdonosnak kell elfogadnia. Ugyanezen okból az üzleti terv módosításáról is a tulajdonosnak kell döntenie.

A Palota Holding Zrt. kéri a 2015. évi üzleti tervének módosítását arra tekintettel, hogy az üzleti terv elfogadásakor kérte, legyen lehetőség a 2015. év II. félévében korrigálni az üzleti tervet.

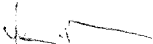
A 2015. évi üzleti terv módosítását jelen előterjesztés mellékleteként terjesztem a tulajdonos elő.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

B u d a p e s t, 2015. szeptember „24.,”



Hajdu László
polgármester

Melléklet: Palota Holding Zrt. 2015. évi üzleti tervének módosítása

(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda 

(2.) Bizottság:

PTB	ESZB	VKB	KKB	JÜB	KÉB
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3.) Jegyzői láttamozás: 2015. szeptember hó 24. nap Aláírás: 

(4.) Meghívandó: a gazdasági társaság vezérigazgatója

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Palota Holding Zrt. 2015. évi üzleti tervének módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. október 6. (a határozat elfogadására)

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

[Jogszabályi hivatkozás: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. §]

Handwritten note: Palota k. 2015. 09. 24.

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

2015. évi

**ÜZLETI TERV
1. sz. módosítása**

(javaslat)

Tartalom:

1. Előzmények
2. Gazdasági események, tulajdonosi döntések (2015. év I-VIII. hó)
3. A Zrt. reakciói a gazdálkodást befolyásoló változásokra
4. Szervezeti terv (a módosított szervezeti felépítés bemutatása)
5. A Palota-Holding Zrt. módosított üzleti terve (Pénzügyi terv)
6. A Zrt. és az Önkormányzat pénzügyi-elszámolási kapcsolatai

Budapest, 2015. szeptember 5.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2015. évi Üzleti tervének 1. sz. módosítása

1. Előzmények

A Palota Holding Zrt. 2015. évi Üzleti tervét az Önkormányzat (mint tulajdonos) Képviselő-testülete 2015. február 26.-i ülésén megtárgyalta és elfogadta (126/2015.(II.26)).

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás átalakítása akkor még csak előkészítési szakaszban volt, ezért az átalakítási elképzeléseket az üzleti tervben még nem vehettük figyelembe (a bizonytalan teljesülésük miatt), de már akkor jeleztük, hogy azok megvalósulása esetén szükségessé válik az üzleti tervünk módosítása.

Az üzleti tervünkben az Önkormányzat Költségvetésének akkor ismert tervszámait vettük át. Az üzleti terv és a költségvetés megtárgyalása során is kértük, hogy majd az I. félévi tényadatok ismeretében, 2015. II. félévben legyen lehetőség az ingatlanállomány (a nyilvánvalóan gazdaságtalanul felújítható ingatlanoktól megtisztított lakásállományt értve alatta) jó minőségű fenntartását és állagjavítását szolgáló munkák volumenének növelésére, illetve az ehhez szükséges költségvetési keretösszegek emelésére, átcsoportosítására.

2. Gazdasági események, tulajdonosi döntések (2015. év I.-VIII. hó)

A 2015. I.-VIII. hónapok közötti időszakban a Zrt. az éves üzleti tervében meghatározott keretek között gazdálkodott, de az I. félévi teljesítményünk több gazdálkodási területen lényegesen magasabb lett az időarányos tervszámoknál. (lásd: mellékelt táblázatok I. félévi tényadatai). Ezek az I. félévi teljesítési adatok és az év hátralévő részében még elvégzendő feladatok az év elején készített üzleti terv felülvizsgálatát teszik szükségessé.

Az önkormányzati ingatlan gazdálkodás átalakítására és az ésszerű önkormányzati vagyongazdálkodás tárgykörében az év közben olyan tulajdonosi döntések születtek, amelyek jelentősen kihatnak a Zrt. gazdálkodására is, ezáltal az üzleti terv módosítását igénylik.

Ezek a gazdasági események és tulajdonosi döntések konkrétan a következők:

- 2.1. Az önkormányzati lakásbérlet iránti lakossági igények – Önkormányzat által is támogatott – kielégítése érdekében, valamint a használaton kívüli lakások számának és fenntartási költségeinek csökkentése céljából az önkormányzati lakások karbantartását és felújítását a Zrt. az Üzleti terv **időarányos részét meghaladó mennyiségben teljesítette**. Az eredeti tervben szereplő 41 db teljes és 42-54 db közé tervezett részleges lakásfelújításból 31 db lakás teljes és 49 db lakás részleges felújítását már az I. félévben elvégeztük.

Az üres lakások időben előre hozott helyreállításával az I-VIII. hónapok közötti időszakban 56 db korábban üres lakásba új bérlők költözhettek.

A lakás-felújítási munkák egy részénél lehetőséget teremtettünk és igénybe vettük a bérlői feladat-átvállalásokat is, amik az esetek többségében jól működtek, de a kiadások csökkentésében nem volt számottevő hatásuk.

A Zrt. az önkormányzati költségvetésben meghatározott keretösszegeken belül maradt ugyan, de az I. félévben elvégzett és a szerződésekkel előre lekötött munkák az egész évre szóló keret közel 80 %-át már lekötötték.

Az Önkormányzat jelezte igényét arra, – és a gazdasági ésszerűség is megkívánja –, hogy az idei évben még legyenek lakás-pályázatok, és csökkenjen a használaton kívüli lakás-állomány, de a már folyamatban lévő szociális bérlakás pályázat 6 db lakásának helyreállítása után, a további lakás-pályázatokhoz szükséges felújításokra már nincs költségvetési fedezet.

- 2.2. A Képviselő-testület júniusban új rendeletet alkotott a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről (25/2015. (VI. 1.)), amely alapján 2015. július 1-től kezdődően a Zrt. **vagyonkezelésébe kerültek** az Önkormányzat üzleti célú, felépítményes ingatlanjai (továbbiakban: helyiségek). Ezt a változást az év elején készített üzleti tervünk még nem tartalmazza.

A vagyonkezelésen alapuló helyiség-gazdálkodási tevékenységet, illetve annak gazdasági tervszámait, valamint a helyiség-gazdálkodás vagyonkezelésbe vételének az önkormányzati ingatlangazdálkodás egészére gyakorolt hatásait be kell integrálnunk a Zrt. üzleti tervébe. Ugyanezeket a változásokat szükséges átvezetni az Önkormányzat költségvetésében is.

- 2.3. Megkezdődött a tervszerinti ingatlanértékesítés, és előrehaladott állapotban van az ebből származó bevételi terv teljesülése is (félèves adat: 67 %-os teljesítés). Az idei évben tulajdonosi nyilatkozatok alapján eddig 24 db ingatlant hirdettünk meg, amikből 17 db-ot értékesítettünk 91,5 mFt bevételt elérve. Tapasztalatunk szerint a lakások vételére van fizetőképes kereslet, míg a telkek és a 20 mFt feletti egyedi lakóingatlanokra egyenlőre nincs érdeklődés. Az I. félévben elért lakás-értékesítési bevétel 134 mFt, ami már tartalmazza a korábbi értékesítések bevételeit (részletfizetések, végtörlesztések) is, így a lakás-eladásokból befolyt félèves bevétel az egész éves terv 79.9 %-os teljesítését mutatja.

Az ingatlan értékesítések előkészítésére és lebonyolítására alultervezetten biztosított keretösszegek már márciusban kimerültek (lebonyolítási díjra összesen 1 mFt állt rendelkezésre).

Az önkormányzati költségvetés bevételi tervének teljesítéséhez az év hátralévő részében további ingatlan-értékesítési döntések (tulajdonosi nyilatkozatok) várhatóak.

- 2.4. Az Önkormányzat – számára engedménnyel zárult előkészítő tárgyalásokat követően – májusban jelentős összegű (~54 mFt), önkormányzati lakásbérlők által felhalmozott távhőszolgáltatói követelés-állományt megvásárolt a DHK Zrt.-től.

Az előkészítő tárgyalások megkezdésének időpontja és kezdeti bizonytalanságai miatt ez a követelés-vásárlás még nem szerepelhetett az Önkormányzat eredeti költségvetésében, így a Zrt. üzleti tervében sem. Ennek a követelés-állománynak a behajtási költségeire jelenleg nincs költségvetési előirányzat.

3. A Zrt. reakciói a gazdálkodást befolyásoló változásokra

A 2. pontban bemutatott változások kezelésére a Zrt. a saját hatáskörébe tartozó területeken megtette a szükséges intézkedéseket, illetve a Zrt. hatáskörét meghaladó ügycsoportokról

tájékoztattuk a tulajdonos Önkormányzatot, és javaslatot tettünk azok gazdasági szempontú megoldására.

Legfontosabb konkrét intézkedéseink az alábbiak voltak:

3.1. A használaton kívüli, de gazdaságosan helyreállítható, vagy vagongazdálkodási okból szükségszerűen felújítandó önkormányzati lakások pályázati előkészítésének várható kiadásait, és az év hátralévő hónapjaiban várhatóan még szükséges karbantartási munkákat figyelembe véve júniusban költségvetés módosítási javaslatot nyújtottunk be az Önkormányzathoz (ikt. sz.: 3/27/2015.).

A folyamatban lévő munkáknál fokozott figyelmet fordítunk a saját brigádunk és az általunk megbízott kivitelezők munkájának költséghatékonyságára.

A lakás-helyreállítási munkák közül a speciális szakértelmet nem igénylő munkarészeknél (ilyenek pl. a festési, mázolási munkák) törekedtünk a bérlői feladat-átvállalás volumenének növelésére.

Az Önkormányzat Lakásosztályával rendszeres egyeztetéseket folytattunk a bérlői igények megalapozottságának vizsgálatára és a teljesíthetőségük rangsorolására. A lakhatás biztonságához és a lakás rendeltetészerű használatához szükséges munkákat (pl. gáz- vagy villanszerelés) minden esetben elvégeztük. Az egyéb karbantartási vagy felújítási jellegű munkákat a sürgősségük szerint időben ütemezve, lehetőleg a bérbeadó és a bérlő közötti költségmegosztással teljesítettük (pl. bérbeadó és bérlő közötti 50-50 %-os költségmegosztású nyílászáró-csere program).

3.2. A helyiség-gazdálkodási feladatok teljesítésére a Zrt. szervezeti struktúráján belül külön szervezeti egységet hoztunk létre, megalakítottuk a Helyiség-gazdálkodási Osztályt. A Helyiség-gazdálkodási Osztály munkaszervezetében 3 fő alkalmazott munkavállaló dolgozik (mindhárman felsőfokú iskolai végzettségűek). Megteremtettük az osztály működéséhez szükséges infrastruktúrát is (önálló iroda, bútorozva, számítógépekkel felszerelve, stb.). Az osztály munkafolyamait beintegráltuk a Zrt. általános működési rendjébe (munkarend, ügyfélfogadás, irat- és adatkezelés, postaforgalom, hálózati kapcsolatok, stb.).

A „helyiségek” vagyonekezelésbe vételekor megkezdttük a három eltérő adatbázisú nyilvántartás (vagyonekataszter, tárgyieszköz nyilvántartás és földhivatali ingatlan-nyilvántartás) adatainak egyeztetését és tényállapotok szerinti korrekcióját, amivel augusztus közepére 96 %-os pontosságot értünk el.

A bérleti szerződések szükségszerű módosítása céljából már júniusban felvettük a kapcsolatot a helyiségek bérlőivel, aminek eredményeként a bérleti szerződések 95 %-át augusztus végére módosítani tudtuk.

A Gazdasági Igazgatóságunk átalakította a Zrt. számviteli politikáját, számlarendjét és könyvelési rendszerét, ezáltal a helyiség-gazdálkodási tevékenységet beépítettük a Zrt. könyvelési rendszerébe.

3.3. Az önkormányzati költségvetésben tervezett ingatlan-értékesítéseket az egyes ingatlanok értékesíthetőségéről szóló tulajdonosi nyilatkozatok kézhezvételekor haladéktalanul megkezdttük. A pályázati eljárásokat szakszerűen lefolytattuk.

Az értékesítési eljárásokra egész évre összesen 1 mFt-ot biztosított a költségvetés, ami már márciusban elfogyott, de bevételi előirányzat elérése érdekében a Zrt. (saját forrásból és felelősségére) továbbra is finanszírozta a kiadásokat, ezért az eljárások folytathatóak voltak.

Az utóbbi hónapokban közreműködtünk további 74 db ingatlan (42 db lakás és 32 db helyiség, telek és egyéb ingatlanok) értékesítésének előkészítésében, amelyekről a tulajdonosi döntések várhatóan szeptemberben megszületnek. Ezek alapján október-november-december hónapokban újabb pályázati eljárásokat kell majd lefolytatnunk, amelyekre a költségvetési fedezetet biztosítani szükséges, ezért költségvetés-módosító javaslattal fordulunk a tulajdonos Önkormányzathoz.

- 3.4. Az Önkormányzat által megvásárolt követelés-állománynak (tőketartozás + kamat + eljárási költségek együttesen ≈ 70 mFt) kb. a 30-40 %-a behajtható, ha a követelés megalapozott, az adós elérhető és rendelkezik végrehajtás alá vonható jövedelemmel vagy vagyontárggyal. Ebből kiindulva – önkormányzati megbízás hiányában is – megkértük és meg is kaptuk az „adólistát” és az annak tételeit részletező számla-másolatokat. A behajtási tevékenység lefolytatására való felkészülésként – egyenlőre saját finanszírozás mellett – megkezdtük a követelés-állomány megalapozottságának felülvizsgálatát.

4. Szervezeti terv (a módosított szervezeti felépítés bemutatása)

A Zrt. szervezeti felépítése hierarchikus, funkcionálisan tagolt, amely felépítés és tagoltság megfelelő működési struktúrát biztosít a munka megszervezésére, valamint a végrehajtás során a szervezeti egységek munkájának összehangolására, és a teljes gazdasági tevékenység átfogó ellenőrzésére.

A vagyonkezelési szerződés következtében a Zrt. tevékenységi körében új üzleti profilként jelent meg a helyiség-gazdálkodás, amihez a feladatokat szakszerűen végrehajtó új munkaszervezetre volt szükség. Ez a munkaszervezet a 3.2. pontban bemutatott Helyiség-gazdálkodási Osztály, amely – mivel egyik működő szervezeti csoporthoz sem volt besorolható – közvetlen vezérigazgatói irányítással működött.

A Zrt. 2010. óta hatályos SzMSz-e szerint a cég hierarchikus felépítésében kulcspozíciót töltött be a műszaki igazgató, akinek alárendeltségében működött szinte valamennyi szervezeti egység, köztük a cég alaptevékenységét végző ingatlan-kezelési munkaszervezetek is. Ez oda vezetett, hogy a működési folyamatokban a műszaki vezetők, ezáltal a műszaki szervezeti egységek és az általuk képviselt szempontok domináltak, holott az ingatlan-gazdálkodásban az ingatlan-kezelő által képviselt (általa megtestesített) „jó gazda” szerepnek, tulajdonosi szempontú érdekérvényesítésnek kell meghatározónak lennie.

Az SzMSz átalakítására már az eredeti üzleti terv is tartalmazott javaslatot, aminek azonos szellemű, de a vagyonkezeléssel létrejött új helyzethez igazított változatát tartalmazza az alábbi módosítási javaslat.

A Zrt. szervezeti felépítése:

Vezérigazgató

- Lakásgazdálkodási igazgató (vállalkozási üzletág igazgatóval alternatív munkakör)
- Vállalkozási üzletág igazgató (Lakásgazdálkodási igazgatóval alternatív munkakör)
- Gazdasági igazgató

- Jogi iroda

- Ügyvédek (megbízási szerződéssel)
- Követeléskezelési Csoport

- Titkársági adminisztrátor
- Munkaügyi felelős (munkáltatói jogkörrel kapcsolatos ügyekben)
- Informatikus
- közbeszerzési szakértő (megbízási szerződéssel)
- Központi iktató és irattár kezelő

Lakásgazdálkodási igazgató

- Lakáskezelési osztály
 - Lakáskezelési csoport
 - ingatlankezelők
 - bérlemény-ellenőrök
 - gondnokok (Nyugdíjsház, Szilaspark)
- Műszaki Osztály
 - Műszaki Csoport
 - műszaki előkészítők és műszaki ellenőrök
 - hiba-bejelentési ügyintéző (adminisztrátor)
 - karbantartó gondnok
 - Kivitelező Munkacsoport
 - építőipari szakmunkások és segédmunkások
- Elidegenítési és Vagyonynyilvántartó Csoport
 - értékbecslő és vagyonynyilvántartó munkatárs

Vállalkozási üzletág igazgató

- Helyiség-gazdálkodási Osztály
 - helyiséggazdálkodó munkatársak
- Társasház-kezelési Osztály
 - Társasház-kezelési Csoport
 - társasházkezelők
 - műszaki munkatárs
 - Társasház könyvelési Csoport
 - könyvelők
 - adminisztrátor

Gazdasági igazgató

- Pénzügyi Csoport
 - számlázó és számla-kezelő ügyintézők
 - pénztáros
- Számviteli Csoport
 - könyvelők

- Bérszámfejtés
- Munkaügy (kivéve munkáltatói jogkörhöz kapcsolódó ügyeket)

A fenti szervezeti struktúrában a Lakásgazdálkodási igazgató és a Vállalkozási üzletág igazgató munkakörök közötti alternatívitás azt jelenti, hogy közülük bármelyik betöltése esetén a másik igazgatói munkakört már nem kell betölteni, mert annak feladatait automatikusan a vezérigazgató látja el.

A fenti szervezeti felépítés kialakítása és az erre alapozott működési szabályok bevezetése már most aktuális, célszerű mielőbb megvalósítani.

5. A Palota-Holding Zrt. módosított üzleti terve (Pénzügyi terv)

Az 1-3. pontokban leírtakból kitűnik, hogy a Zrt. gazdálkodási feladatai kibővültek, szervezeti felépítése funkcionálisan tagoltabbá vált, és a Zrt. gazdálkodását befolyásoló események az eredeti üzleti tervben tervezetthez képest jelentősen megváltoztak, ezért szükségessé vált a Zrt. üzleti tervének módosítása, amit a következő részletezésben mutatok be:

5.1. Bevételi terv módosítása

Bevételeink a keletkezésük forrását és a felhasználhatóságuk kötöttségét tekintve három részből tevődnek össze:

- a) Azok a bevételek, amelyek az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt ingatlankezelési, fenntartási, üzemeltetési feladatok elvégzésért, valamint a Zrt. saját kivitelezésében és a Zrt. megbízásából külső vállalkozások kivitelezésében megvalósult felújítások ellenértékeként illetik meg a Zrt.-t. Ezek a bevételek a felsorolt munkák „bekerülési értéken” történő továbbszámlázásából származnak (ezzel megegyező összegek a kiadásaink között is megjelennek). Ezeknek a bevételeknek egy része az értékesítés nettó árbevételei között, nagyobb része (üzemeltetési költség továbbszámlázása, közös költség áthárítása) az egyéb bevételeink között jelennek meg. Ezek a bevételek önköltség-térítés jellegűek, nyereségtartalmuk nincsen.
- b) Az ingatlankezeléshez kapcsolódó egyes járulékos tevékenységeink eredményessége után jutalékot fizet cégünknek az Önkormányzat a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően. (lakbér behajtási jutalék, elidegenítés lebonyolításáért számított jutalék, fűtés hátralék behajtása után számított jutalék). Ezek a bevételek összegükben nem jelentős tételek, de már 20-25% közötti nyereséget tartalmaznak, amellyel a Zrt. saját hatáskörben gazdálkodhat.
- c) A Palota Holding Zrt saját vállalkozása keretében kiszámlázott bevételek. Ide tartoznak pl. a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek, valamint a székhely-épületünkben lévő, saját tevékenységünkre nem használt helyiségek bérbeadásának bevételei, továbbá a Kontyfa utcai üzlethelyiségek bérbeadásának bevételei, és a gazdálkodással kapcsolatos egyéb (pl. alkalmankénti műszaki ellenőrzésből származó) bevételek is.

A 2. pontban bemutatott gazdasági eseményekre tekintettel és az ott hivatkozott önkormányzati döntések következtében a bevételeink mindhárom csoportjában szükséges módosítani az üzleti tervünket az alábbiak szerint:

5.1.1. Az Önkormányzat tervei szerinti újabb lakás-pályázatokhoz az eredetileg tervezettnél nagyobb mennyiségben kell lakás-felújításokat végeznünk. A II. félévre tervezett többletfeladatok elvégzése esetén **további 27 db lakás pályázati bérbeadására** nyílik lehetőség. A lakás-felújítások mellett **2 db 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóépület** tetőzetének és külső homlokzatának helyreállítása is szükséges. A tervbe vett helyreállítások tartalmát és címlistáját a .. sz. melléklet tartalmazza.

A tervbe vett többletfeladatok elvégzéséhez a lakás-karbantartási előirányzatot nettó 24.4 mFt-tal, a lakás-felújítási előirányzatot nettó 28.5 mFt-tal szükséges megemelni, azaz a lakás-gazdálkodás területén összesen nettó 52.9 mFt-os bevétel növekedést tervezünk. (a) pont szerinti bevétel).

5.1.2. A „helyiségek” vagyonkezelésbe vételével a bevételeink az alábbiak szerint változnak:

- az a) csoportba tartozó bevételeink csökkenni a „helyiségek” kezeléséért, üzemeltetéséért és fenntartásáért korábban az Önkormányzatnak kiszámlázni tervezett összeggel (-67 mFt),
- a c) csoportba tartozó bevételeink növekedését tervezzük a helyiségek II. félévi bérleti díj bevételeivel és a bérbeadásukhoz kapcsolódó egyéb bevételekkel (104 mFt).

5.1.3. Az ingatlan-értékesítések lebonyolításának költségeit terveink szerint a megbízó Önkormányzat meg fogja téríteni, amit bevételeinkben az alábbiak szerint tervezünk:

- a b) csoportba tartozó bevételeink növekedését tervezzük az ingatlan-értékesítések utáni jutalék emelkedésével (4 mFt), és az elidegenítésekhez szükséges hirdetési költségek Önkormányzat általi megtérítése következtében (2mFt).

5.1.4. Az Önkormányzat által a DHK-tól megvásárolt követelés-állomány behajtására a Zrt. felkészült és gyakorlott szakemberekkel rendelkezik, ezért várhatóan megbízási szerződést fogunk kötni az Önkormányzattal erre a feladatra.

- a DHK-s követelések behajtására szóló megbízási szerződés sikeres megkötését feltételezve, és kb. 5 % behajtási jutalékkal (sikerdíjjal) számolva a b) csoportba tartozó bevételeink 3 mFt-os növekedését tervezzük.

Az előző pontokban ismertetett bevétel-változások együttesen + **98,9 mFt** bevétel növekedést idéznek elő.

Az Önkormányzat az évközi költségvetési módosítások során több tételben összesen bruttó 32,5 mFt összegben beépített a költségvetésébe az önkormányzati ingatlangazdálkodásra fordítandó kiadási tételeket (amelyek közül legnagyobb a bruttó 23,9 mFt értékű utólagos falszigetelési előirányzat). Ezek a tételek a Zrt. gazdálkodásában bevételként és kiadásként egyaránt megjelennek, ezért az üzleti tervünk jelen módosítása során ezeket a tételeket is figyelembe vesszük.

A fentiek alapján a 2015. évi módosított üzleti tervünk tervezett bevételi adata 131,4 mFt-tal magasabb az eredetileg tervezett bevételnél, azaz az eredeti terv szerinti 946.886 eFt bevétel helyett **1.078.333 eFt** bevételt tervezünk.

5.2. A kiadásaink, ráfordításaink változásai:

Kiadásaink nagyobb része szorosan összefügg bevételeinkkel, hiszen az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben szereplő feladatok teljesítésének kiadásait változatlan értéken továbbszámoljuk az önkormányzat részére, ezért ami ezzel összefüggésben az egyik oldalon bevételként megjelenik, ugyanaz a másik oldalon kiadasként jelentkezik.

A helyiségek vagyonezelésbe vétele a költségeink alakulására egyelőre nem lesz érdemi hatással, ugyanis a költségek továbbra is az előző időszakhoz hasonló struktúrában és összegekben fognak felmerülni. A korábbiakhoz képest a különbség az, hogy ezeknek a költségeknek a továbbszámolására már nincsen lehetőség, ezeket a költségeket a Zrt.-nek saját magának kell viselnie.

Ezen a területen változást a gazdaszemlélet érvényesülése által a költségtakarékos, illetve a költséghatékony gazdálkodás hozhat.

Kiadások változásainak részletezése:

5.2.1. Anyagköltségek

Anyagköltségeink várhatóan csak szerény mértékben fognak változni. Az első félévi tényadatok alapján összességében 3 mFt anyagköltség emelkedést tervezünk.

5.2.2. Egyéb igénybevett szolgáltatások

A gazdasági társaságunk üzletmenetével kapcsolatos szolgáltatások körét és egyéb közüzemi szolgáltatások díjait tartalmazza. A helyiségek vagyonezelésbe vétele következtében ezeket a költségeket a Zrt.-nek a korábbiaknál nagyobb arányban kell viselnie, ezért összességében 15,7 mFt növekedést terveztünk.

5.2.3. Egyéb szolgáltatás

Egyéb szolgáltatások tartalmazzák a bankköltséget, biztosítást és a végrehajtási költségeket. A költségcsoporton belül a bankköltségünk, valamint a végrehajtási költségünk jelentősen megnövekedett, ezért az I. félévi tényadatok alapján az eredetileg tervezett összeghez viszonyítva 1 mFt növekedést tervezünk.

5.2.4. Közvetített szolgáltatások

Ez a költségsor elsősorban az általunk megrendelt és kifizetett, de az önkormányzat részére változatlan formában, ugyanazon összegben továbbszámolt kiadásainkat tartalmazza. Itt jelenik meg az elvégzett felújítások „bekerülési értéke” is.

A módosított tervünk szerint ez az összeg közel 80 mFt-tal fog növekedni, amely alapvetően a lakásfelújítások 4.1.1. pont szerinti növekedéséből és a helyiségek helyreállítási munkáinak 10 mFt-ra tervezett összegéből adódik.

Itt jegyzem meg, hogy az üzleti terv készítésekor még nem tudtunk az előző évről áthúzódó költségekkel számolni, mert a pénzmaradvány engedélyezése még nem történt meg, de jelen tervmódosításnál ezt az összeget is figyelembe vettük.

5.2.5. Személyi jellegű kiadások

Személyi jellegű kiadásainknál sem a bérköltségeket, sem az egyéb személyi juttatások eredetileg tervezett összegeit nem kívánjuk megváltoztatni.

5.2.6. Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenések elszámolásában 5,1 mFt növekedést tervezünk, ami alapvetően a vagyongazdálkodásba vett ingatlanok tárgyidőszakra számított értékcsökkenésének elszámolását jelenti.

5.2.7. Egyéb ráfordítások

Ezen a költség soron az eredeti tervhez képest 4,2 mFt növekedést tervezünk, amire elsősorban az árbevételünk változása miatt emelkedő adófizetési kötelezettségekre fog fedezetet nyújtani.

5.3. A Zrt. 2015. évi gazdálkodásának eredményessége

A Zrt. 2015. évi módosított üzleti tervének tervszámai alapján készített eredmény-kimutatást a csatolt 4. számú melléklet tartalmazza.

A módosított üzleti terv 5.1. és 5.2. pontjaiban részletezett tervszámok alapján a Zrt. 2015. évi gazdálkodásának **üzemi eredményét** az eredeti üzleti terv szerinti 195 ezer Ft-os tervszám helyett **21.745 ezerFt-ra** javasoljuk módosítani.

Az **adózás előtti eredményünket** az eredeti üzleti terv 1 696 ezer Ft-ra tervezett összege helyett **23.246 ezerFt** összegre javasoljuk módosítani.

Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a Zrt. gazdálkodási eredményének terv szerinti növekedése szinte teljes egészében a Zrt. II. félévi helyiséggazdálkodási tevékenységéből származik, amellyel a Zrt.-nek el kell számolnia a tulajdonos Önkormányzat felé.

Az Önkormányzattal kötött vagyongazdálkodási szerződés szerint ezt a nyereséget kizárólag a kezelt ingatlan-állomány állag-megőrzését, értéknövelését eredményező célokra lehet felhasználni.

6. A Zrt. és az Önkormányzat pénzügyi-elszámolási kapcsolatai

A Palota Holding Zrt. és az Önkormányzat közötti pénzügyi elszámolások keretét két szerződés tartalmazza:

- az önkormányzati lakások, telkek és más felépítmény nélküli ingatlanok kezelésére, fenntartására irányuló, és ezekhez kapcsolódóan más kiegészítő, járulékos feladatok ellátásáról szóló megbízási szerződés, és
- a nem lakás célú üzleti ingatlanok (helyiségek) vagyongazdálkodásba adásáról szóló vagyongazdálkodási szerződés.

Mindkét szerződés pontokba foglalva határozza meg a Zrt. által elvégzendő feladatokat, ezekhez tartozóan a feladatokra engedélyezett pénzügyi előirányzatokat és azok fedezetét, valamint az elszámolások módját, gyakoriságát és határidőit, továbbá az ellenőrzések rendjét és az együttműködési, jelentést-tételi kötelezettségeket.

A megbízási szerződésünket módosítani kellene, mert az még tartalmazza a „helyiségekkel” kapcsolatos korábbi megállapodásokat, holott ezek az ingatlanok már átkerültek a vagyongazdálkodási szerződés hatálya alá. Ugyanakkor a megbízási szerződés nem, vagy nem teljes körűen tartalmazza azokat a gazdasági feladatokat és díjazásokat, amelyeket a Zrt. nyilvánvalóan az Önkormányzat gazdasági érdekszférájában végez (pl. ingatlanok értékesítése, DHK-s követelések behajtása).

A vagyongazdálkodási szerződés a törvényi rendelkezéseknek megfelelően tartalmazza a helyiségekkel való gazdálkodás szabályait és a felek megállapodásait.

Budapest, 2015. szeptember 5.

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

Mellékletek külön dokumentumként csatolva!

Mellékletek

A Palota-Holding Zrt. 2015. évi Üzleti tervének 1. sz. módosításához
(javaslat)

1. számú melléklet

Önkormányzati lakásokkal való gazdálkodás

Lakásokkal kapcsolatos bevételek

Megnevezés	2015. évi eredeti bevételi előirányzat	2015. év I. félévi tényleges bevétel	2015. évi módosított terv
Önkormányzati lakások lakbér bevétele	331 570	170 145	331 570
Lakások külön szolg. díja	38 548	15 774	38 548
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	31 502	11 066	31 502
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	3 000	2 189	3 000
Lakással kapcs. bírság, kártérítés bev.			
Nyugdíjasház bérbe vételi díj (egyszeri)	15 000		15 000
Lakás bérbeadás bevétele	419 620	199 174	419 620

Lakásokkal kapcsolatos kiadások

Megnevezés	2015. évi eredeti bevételi előirányzat	2015. év I. félévi tényleges kiadás	2015. évi módosított terv
lakás bérköltség+bérbírlékok	148 275	71 976	148 275
lakás üzemeltetés	111 235	51 244	111 235
lakás közös költség	220 490	101 732	220 490
lakás karbantartás	40 000	31 933	64 381
Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei	520 000	256 885	544 381
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	1 000	1 000	5 000
Lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz.	1486	832	1 486
Távhődíj behajtási jutalék	300	39	305
Üres lakások fűtődíja	11 278	5 766	11 278
ÖKO és Panel program	41 000	20 413	41 000

Bérlakások energiatanúsítványai	5 881	58	5 881
Nyitott ajtó klíma szer. (PM)	337		337
Elidegenítéshez kapcsolódó hirdetési ktsg.			2 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	86 345	43 969	94 548
Lakással kapcsolatos összes kiadás	667 632	328 962	706 216

2. számú melléklet

Önkormányzati nem lakás célú helyiségekkel való gazdálkodás

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos bevételek

M e g n e v e z é s	2015. évi eredeti bevételi előirányzat	2015. év I. félévi tényleges bevétel	2015. évi módosított terv
Nem lakás c. helyiségek bérleti díjbevétele	212 727	101 213	110 000
Nem lakások külön szolg. díja	3 452	2 312	2 800
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	1 500	686	1 500
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	800	921	1 000
Nem lakással kapcs. kártérítés, bírság bev			
Nem lakással kapcs. bevételek	218 479	105 132	115 300

Nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kiadások

M e g n e v e z é s	2015. évi eredeti bevételi előirányzat	2015. év I. félévi tényleges kiadás	2015. évi módosított terv
Nem lakás bérkötség+ bérjárulékok	40 542	21 499	21 499
nem lakás üzemeltetés	45 533	24 673	29 000
nem lakás közös költség	34 925	15 651	15 651
nem lakás karbantartás	4 000	735	735
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	125 000	62 558	66 885
DHK bérlő távhő hátralék			500
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	533	182	533
Üres helyiségek fűtődíja	5 435	4 435	5 435
Önkormányzati telkek karbantartása	5 000	2 580	5 000
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	27 282	14 608	16 795
Nem lakással kapcsolatos összes önk. kiadás	163 250	84 363	95 148

Társasházkezelői csoport tervezett eredménye:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi eredeti terv	2015. I. félévi tényleges adatok	2015. évi módosított terv
Bevétel	54 800	27 071	54 800
Bérek költség	29 474	15 606	32 434
Bérek járulékai	8 400	4 737	9 983
Üzemeltetési költség	3 818	2 205	4 437
Általános költség		1 260	2 520
Eredmény	13 108	3 263	5 426

2015. évi módosított üzleti terv

ezer Ft-ban

Megnevezés	2015. évi	2015. I.félévi	2015. évi
	Eredeti terv	Tényleges adatok	Módosított terv
Értékesítés nettó árbevétele	493 197	256 016	660 451
Egyéb bevétel	453 689	214 778	417 882
Bevétel összesen	946 886	470 794	1 078 333
Anyagköltség	40 950	21 559	43 950
Egyéb igénybevett szolgáltatás	379 263	180 168	394 963
Egyéb szolgáltatás	22 650	11 775	23 650
Elábé		915	920
Közvetített szolgáltatás	202 730	116 266	282 691
Anyagjellegű ráfordítás	645 593	330 683	746 174
Béreköltség	198 050	84 616	198 050
Egyéb személyi jellegű költség	18 794	9 995	18 794
Járulékok	62 039	26 265	62 039
Személyi jellegű ráfordítás	278 883	120 876	278 883
Értékcsökkenés	14 400	6 623	19 500
Egyéb ráfordítás	7 814	403	12 030
Üzemi eredmény	195	12 209	21 745
Kamat bevétel	1 501	738	1 501
Adózás előtti eredmény	1 696	12 947	23 246