

| | |
|--------------------------|---------------|
| Jegyzői Irodára érkezett | |
| Érk. szám: | 32715 / 2016 |
| Érk. dátum: | 2016 MÁRC 10. |

a(z) ...-.../2016. ikt. sz. előterjesztés 3. melléklete

Hócegy István
213742/2016.

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

| | | |
|---|------------|------------|
| Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4. | | |
| Iktatószám: 2/3742-8/2016 | | |
| 2016 MÁRC 11. | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |
| | - db | Fl. J. |

2016. évi

ÜZLETI TERV

Budapest, 2016.január 21.

Földi Tamás

**Földi Tamás
vezérigazgató**



Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2016. évi Üzleti terve

1. Vezetői összefoglaló

A Palota Holding, mint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, három feladatot lát el.

1. Kötelezettsége az Önkormányzat lakásvagyonának az önkormányzati célok megvalósítását szolgáló hasznosítása, ezt a kötelezettségét az Önkormányzat közvetlen irányításával látja el.
2. Gazdasági szereplőként nyereségesen hasznosítja az Önkormányzat nem lakás célú helyiség vagyonát, ezt a kötelezettségét a jogszabályok adta lehetőségeken belül látja el, azaz az Önkormányzat a jogszabályokon keresztül közvetett módon irányítja ezt a tevékenységet.
3. Önálló gazdasági szereplőként a fenti két tevékenység kiegészítéseként nyereség termelő társasház közös képviseleti tevékenységet végez.

A 2016-os Üzleti Tervben jelentős változás, hogy 2015 július 1.-i hatállyal a Palota Holding kezeli és hasznosítja az Önkormányzat nem lakás célú ingatlan vagyonát, a helyiségeket. Ennek előzményeként 2014-ben megszületett az Önkormányzat új vagyonrendelete, amely a Nemzeti vagyonról szóló törvénnyel és a Képviselő-testület korábbi döntéseivel összhangban megteremtette az üzleti célú önkormányzati ingatlanvagyon „vagyonkezelésbe adásának” lehetőségét. Ez a döntés lehetőséget biztosít a Palota Holding számára a korábinál eredményesebb önkormányzati helyiség- és ingatlangazdálkodási tevékenység megvalósítására.

2016 január 14-én megtárgyalásra és előzetes elfogadásra kerültek az Önkormányzat lakásgazdálkodásra vonatkozó költségvetési előirányzatai. Az előirányzatok úgy kerültek összeállításra, hogy költség szinten ne tartalmazzanak nagyobb terheket az Önkormányzat számára, mint a 2015-ös előirányzatok.

Kidolgozás alatt áll a Palota Holding Zrt. 2016-2020 időszakra szóló Stratégiai Terve. E Stratégiai Terv munkaközi anyagát mellékeljük a 2016-os Üzleti Tervhez azzal a szándékkal, hogy

egyrészt, kérjük az Önkormányzatot, szíveskedjék segítséget nyújtani ahhoz, hogy a Stratégiai Tervünk mielőbb, lehetőség szerint 2016 június 30-ig elfogadásra kerüljön. Az elfogadás után, az Önkormányzat útmutatásai alapján és cselekvési programjával egyeztetve szeretnénk kidolgozni a Palota Holding cselekvési programját is, úgy, hogy még a 2016-os évben megkezdhessük a végrehajtását,

másrészt, mivel tudomásunk van róla, hogy az Önkormányzat rendelet alkotási programjában szerepelnek a lakásgazdálkodást és a helyiség gazdálkodást érintő változások is, az Önkormányzat figyelmébe ajánljuk Stratégiai Tervünket az Önkormányzat 2016-os rendelet alkotó tevékenységéhez javaslat gyűjteményként.

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 esetleges értékesítésének előkészítését, a 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 dokumentálásában továbbra is együttműködik az Önkormányzattal.

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

Az Önkormányzat évente Megbízási Szerződést köt Társaságunkkal, amelyben meghatározzák a Társaságunktól elvárt ingatlankezelési feladatok tartalmát és terjedelmét, az azok teljesítéséhez biztosított önkormányzati finanszírozást, valamint az elszámolás és az ellenőrzés részletszabályait. Társaságunk ennek a szerződésnek a keretein belül kezeli az önkormányzati tulajdonú lakásokat és a nem lakás bérlemények közül azokat, amelyek nem tartoznak a külön vagyonszármazék szerződés hatálya alá, továbbá az üres telkeket és egyéb ingatlanokat. Ezen feladatcsoporton belül:

- a Tulajdonos nyilatkozatának megfelelő tartalommal megkötjük a lakásbérleti szerződéseket,
- pályáztatást követően, licit eljárással bére adjuk a helyiségeket,
- kiszámlázzuk és beszedjük a bérleti díjakat és a bérlőket terhelő különszolgáltatási díjakat,
- rendszeresen bérlemény-ellenőrzéseket végzünk,
- az önkormányzati költségvetésben meghatározott keret mértékéig elvégezzük a felújítási, karbantartási munkákat,
- gondoskodunk a kezelésünkben lévő zöldfelületek karbantartásáról,
- a kezeljük és üzemeltetjük az Önkormányzat tulajdonában lévő Nyugdíjasházat,
- munkaszervezetet működtetünk a kintlévőségek behajtására,
- az Önkormányzat nevében lebonyolítjuk az önkormányzati ingatlanértékesítéseket,
- nyilvántartásokat vezetünk a bérlői kör, a szerződésállomány, valamint az ingatlanok mennyiségének, értékének és műszaki állapotának változásairól.



3. Működési terv, a 2016-os Üzleti Tervet meghatározó keretek, a működési, a gazdasági, a piaci környezet, a Társaság tevékenységének konkrét bemutatása

A Palota Holding az Önkormányzattal évente megkötésre Megbízási szerződéseknek megfelelően, valamint a jogszabályok adta kereteken belül teljesíti az ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi rendeleti szabályozása és a kezdetektől alkalmazott évenkénti megbízási szerződéses kapcsolat belső tartalma a lakásgazdálkodás tekintetében nem változott, azaz Társaságunk csupán operatív végrehajtója a Megbízási szerződésben meghatározott üzemeltetési, fenntartási, nyilvántartási feladatoknak. Ebből következően a Zrt. valós lakásgazdálkodást önállóan nem végezhet, kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott lakáskezelési kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel.

Az önkormányzati helyiséggazdálkodás szervezete jelentős strukturális és működésbeli változásokon ment át a 2015-ös évben. Az Önkormányzat és a Palota Holding között 2015. június 29-én megkötött Vagyonkezelési Szerződésben az Önkormányzat felhatalmazta a Palota Holding Zrt-t, hogy a jogszabályi rendelkezések betartása mellett, gazdasági tevékenysége során, a saját vállalkozási tevékenysége körében hasznosítsa (üzemeltesse, működtesse, szedje a hasznát és viselje terheit) az Önkormányzat nem lakás célú ingatlan, azaz helyiség vagyonát. Mindezt az Önkormányzat, mint tulajdonos tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett. Ezzel a lépéssel 398 db helyiség került át a Palota Holding ZRt. közvetlen kezelésébe. A helyiségeket a Palota Holding 2015. július 1-e óta üzleti alapon működteti.

A Zrt. önálló, teljes körű gazdálkodást folytat még az üzleti alapon működtetett társasház kezelési üzletágban is. A 2015 februárban társaságunk saját – önkormányzati ingatlangazdálkodástól független – vállalkozási tevékenységként a XV. kerületben 195 társasházban 2914 társasházi albetétre kiterjedően látott el társasházi közös képviselőt. 2016. 01.20.-án a Társasházi kezelési csoport 194 db ingatlant kezel 3.550 db albetéttel.

A Zrt. számít arra, hogy az önkormányzati ingatlangazdálkodásban a 2015. évi jelentős strukturális és működésbeli változások esetleg folytatódnak 2016-ban is. A Palota Holding készen áll a teljes önkormányzati lakásvagyon vagyonkezelésbe vételére, a helyiségvagyonhoz hasonlóan, gazdálkodás céljából. A lakásállomány vagyonkezelésbe adásával/vételével az Önkormányzat megtakarítaná a jelenlegi ÁFA fizetési kötelezettség nagyobbik felét (kb. 50-55 mFt), és a lakásállomány piaci alapon bérbe adható részének (kb. 4-5%) üzletszerű hasznosításából jelentős többletbevételeket lehetne elérni, amik a szociális alapú lakás-bérbeadás költségvetési támogatásigényét csökkentenék. Mindkét tevékenység jól beleillene a Palota Holding ZRt. üzleti portfóliójába.

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). Ezeknek a bevételeknek az alakulására a Zrt.-nek nincsen befolyása, mert az ingatlanok bérbeadásáról és a bérbeadás feltételeiről minden esetben közvetlenül az Önkormányzat dönt.

Az Önkormányzattal egyet értésben csökkentjük az üres ingatlanok számát. Az Önkormányzat döntésének megfelelően a lakásokat az új bérlő fokozott felújítási kötelezettség vállalása mellett adjuk ki. Azokat a lakásokat, amelyek nem újíthatók fel gazdaságosan, illetve, amelyek esteleges felújítása csak a problémák hatványozódását eredményezné, eladásra javasoljuk az Önkormányzatnak. Hirdetjük az üres helyiségeinket, ennek következtében az üres helyiségek kiadását fokoznunk sikerült az elmúlt fél évben.

Esetlegesen keletkező szabad kapacitásainkat igény esetén önkormányzati projektek támogatására hasznosítjuk, ilyen lehet például az ÉPK fejlesztési projektben való részvételünk.

Önkormányzati üzemeltetési költségek:

Az 1. számú melléklet tartalmazza a Palota Holding Zrt. lakásgazdálkodási tevékenységének a bevételi tervszámait. Ezek megegyeznek az Önkormányzat lakásgazdálkodási kiadások előirányzataival. A 2. számú melléklet tartalmazza az Önkormányzat kezelésében maradt helyiségek, a pavilonok Önkormányzati kiadási előirányzatait.

Munkabér (járulékokkal és egyéb személyi jellegű kiadásokkal együtt):

A tervekészítés időszakában 59 fő Részvénytársaságunk létszáma. Dolgozóink közül 47 fő az önkormányzati ingatlankezelési feladatkörben, 3 fő a helyiséggazdálkodás területén, 9 fő pedig az üzleti alapon végzett társasház kezelési üzletágban dolgozik.

2015-ben a Zrt.-nél szervezet fejlesztést és kapacitás-bővítő változásokat hajtottunk végre, ezek hatása a bérlegzárunkra nem jelentős. Létre hoztuk a lakásgazdálkodási igazgató feladatkört, ezzel elválasztottuk a lakásgazdálkodást és a helyiség gazdálkodást. A helyiség gazdálkodást osztályvezető vezeti. A társasház kezelő szervezeti egységünk szakmai irányítását a vezérigazgató végzi.

Az önkormányzati ingatlanállomány műszaki karbantartásáért és az ingatlan-felújításokért felelős, jelenleg 6 fős műszaki csoportunk kapacitását fejleszteni szükséges, ezért 2016-ra további 2 fő műszaki előkészítő, műszaki ellenőr munkatárs felvételével számoltunk.

Az ingatlankezeléshez kapcsolódó helyszíni ellenőrzéseket fokozni szeretnénk, ezért a többletfeladatok elvégzésére erre a területre 1 fő létszámbővítést tervezünk.

Karbantartó csoportunk szakmai összetételét úgy állítottuk össze, hogy alkalmas legyen a változó feladatoknak megfelelő bővítésre. Tekintettel arra, hogy a karbantartási feladatok vegyesen, a lakásállományhoz és a helyiség állományhoz is kötődnek, valamint arra, hogy a 2016-os évben az önkormányzati költségelőirányzat növelésére nincs lehetőségünk, a csoport bérköltségét kivettük az önkormányzati elszámolás köréből és elszámolásukat a karbantartási költségeken belül érvényesítjük.

Az előző év végén 5% béremelést hajtottunk végre, ennek az előzménye az, hogy az elmúlt két évben nem volt formális béremelés a vállalatnál. A béremelést az üzleti tevékenységeinkből származó nyereségből fogjuk finanszírozni, mivel a 2016-os lakás bérköltség előirányzatot csökkentettük.

Lakás és nem lakás bérlemények, Nyugdíjsház üzemeltetési költsége:

Az üzemeltetési költségek között a legjelentősebb tétel a társasházi közös költség, aminek összegét – a társasházaktól kapott előzetes információk alapján tervezzük. Tekintettel arra, hogy sok lakást kiadtunk vagy eladtunk, enyhe csökkenéssel számolunk, de a közös költség még mindig évi 200 mio Ft felett van. Itt kerül tervezésre a társasházak részére fizetett célbefizetés is egyes előre nem látható felújítás, vagy nagyobb összegű kifizetés fedezetére.

Karbantartási tevékenységünk:

A korábban idegen kivitelezőkkel végeztetett kötelező lakáskarbantartásokat fokozatosan a saját karbantartó csapat foglalkoztatásával váltjuk ki. A saját brigád szakszerűen és költségtakarékosan végzi el az egyszerűbb, azaz az építőmesteri, épületgépészeti munkákat. Jellemzően akkor veszünk igénybe külső vállalkozói segítséget, ha a projekt olyan szakmunkákat tartalmaz, amelyeket a saját brigáddal – kapacitás vagy szakképzettség hiánya miatt – nem tudunk elvégeztetni. A karbantartó csoport személyi juttatásai – ahogy fentebb ismertettük – az elvégzett munka arányában megoszlanak a lakás karbantartás és a helyiség karbantartás költséghelyei között.

Összességében megállapítható, hogy az általunk kezelt önkormányzati lakások 2016. évi üzemeltetési költségeit az előző évinél alacsonyabb szinten tervezzük, a helyiségek üzemeltetési költségei pedig a Palota Holding ZRt. költségvetéséből lesznek fedezve.

Elidegenítés lebonyolítási díja:

Az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok értékesítésre való előkészítését, valamint értékesítését is Részvénytársaságunk végzi. Ezért a tevékenységért lebonyolítási díjat fizet az Önkormányzat részünkre, a forgalmi érték 5 %-át. Az előirányzatban jóváhagyott összeg 5 millió Ft, ez az előirányzat elköltésre kerül majd, tekintettel arra, hogy 2015-ben a forgalmi érték 5%-a erősen meghaladta az 5 millió Ft-os maximumot.

Lakás, nem lakás díjhátralék csökkentése:

A 2015. évben 1 millió Ft jutalékot értünk el, és hasonló összeggel számolunk 2016-ban is.

Távhő behajtási jutalék:

Évről-évre nehezebb a hátralékok behajtása, a bérlők fizetési hajlandósága és képessége romló tendenciát mutat, ezért az előirányzatban jelképes összegű, 500 ezer forintos bevétellel számoltunk.

Távhő bérlői adósságok megváltása:

Az Önkormányzat és a DHK közötti tárgyalások eredményeképpen megegyezés jött létre, a 2016-os évre 3 millió Ft jutalékot terveztünk az előirányzatban.

Üres lakások, távhődíja:

Továbbra is a tulajdonost terheli az üres lakások után fizetendő távhődíj, amit a lakások hasznosításba vonásával igyekszünk csökkenteni. Tekintettel arra, hogy az üres ingatlanok száma csökken ugyan, 2015. évi tényleges felhasználáshoz képest enyhe csökkenéssel számolunk.

Telkek karbantartása:

Az üres telkek gondozása, rendbe tétele, a nagymértékű hulladék elszállítása évről-évre növekvő volumenű feladatot jelent, de amit lehet, saját dolgozókkal és közhasznú foglalkoztatottakkal kívánunk megoldani. Az előző évben versenyeztetéssel kiválasztott vállalkozó az egyébként szokásosnál lényegesen alacsonyabb áron végezte a munkát, amire az idei évben nem számíthatunk, ezért 2015. évben 1 millió forint többletráfordítással számoltunk. (a gondozandó terület mérete kb. 80 ha).

Panel program:

Információink szerint 2016-ban újra lehet pályázni társasházak energetikai felújításának finanszírozására. Az előző években megvalósult projektek tárgyévi fizetési kötelezettségeit, és az új pályázatokhoz szükséges forrásokat terveztük meg ezen a soron. A társasházak a pályázathoz szükséges önrészt – közgyűlési határozattal – 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. Tekintettel arra, hogy az esetleg idén induló projektek csak a következő évtől kezdődően jelentenek majd fizetési kötelezettséget, 2016-ra a tervezett összeg a tavalyihoz hasonlóan 41 millió forint.

Bérlakások energiatanúsítványai:

Jogszabályi kötelezettségként jelentkezik a bérbeadások során az energetikai tanúsítvány megléte. A 2015-ös évben az évi 3 millió Ft-os előirányzat az enyhe téli időjárás miatt nem került elköltésre. 2016 januárban folytatjuk az energia tanúsítványok elkészítését, és 2016-ra is hasonló összeget tervezünk be.

Hirdetés, propaganda költségi:

Tekintettel arra, hogy az elidegenítések és jogszabályi előírásainak megfelelően az eladásra szánt ingatlanokat helyi és országos lapokban is hirdetniünk kell, 2016 évre 3,5 millió Ft hirdetési költséggel számolunk.

Lakások, nem lakás célú helyiségek felújítása, bontása:

Az Önkormányzat költségvetési tervével összhangban lakások felújítására a korábban tervezett bruttó 135 millió Ft-ot a Tulajdonos Önkormányzat 45 millió Ft + áfa összegben hagyta jóvá. A felújítások tervét benyújtottuk az Önkormányzathoz, a napi prioritásoknak megfelelően fogjuk elvégezni a feladatokat. A felújítási keret igen szűkös, a kerületi lakásállomány romlása közismert tény. A lakások felújítására biztosított keret csak a már most ismert felújítási szükségletekre, valamint a folyamatban lévő lakáspályázat lakásainak bérbeadásra való előkészítésére nyújt

fedezetet, de nyilvánvalóan nem elegendő az újabb lakáspályázatokhoz szükséges lakás-felújítási munkák elvégzésére és az évközben váratlanul jelentkező felújítási igények teljesítésére.

Az előző évben sikeresen elindított, a bérbeadó és bérlő közötti 50%-50%-os költségmegosztással finanszírozott nyílászáró cserék programját 2016.-ban tovább szeretnénk folytatni, aminek kiadásai szintén a felújítási költségkeretet terhelik.

A bontások 2016. évi költségeit bruttó 3078 e Ft-ra terveztük, ez az összeg csak a most ismert és már előkészítés alatt álló bontási munkák költségeit fedezi. (az összeg elköltését az Önkormányzat irányítja a napi igénynek megfelelően.

Önkormányzati bevételek

A 3. számú és a 4. számú mellékletek bemutatják a lakásgazdálkodás és a helyiséggazdálkodás Önkormányzatot illető bevételeit. Amint az a táblázatokból kitűnik, 2015. évben a tervezett előirányzathoz viszonyítva mind lakások, mind a helyiségek bérbeadásából származó bevételeket a tervezettnél alacsonyabb szinten sikerült realizálni.

A 4. sz. melléklet végén bemutatjuk azt, hogy úgy 2015-ben mint 2016-ban **255 968 eFt**-al haladják meg a kiadások a bevételeket, az Önkormányzat szempontjából vizsgálva, tehát az egyenleg azonos összegben negatív.

Saját üzleti tevékenység mutatói:

A Palota Holding helyiséggazdálkodási eredményét a 5. sz. melléklet mutatja be. A helyiséggazdálkodás költségvetését úgy állítottuk össze, hogy az segítsen nyújtson az Önkormányzat abbéli szándékának megvalósításában, hogy a 2016-os évre nem tervezünk költség előirányzat növekedést. A Palota Holding helyiséggazdálkodása mintegy 64 millió Ft fedezetet termel a költségelőirányzatok kiegészítésére.

A Palota Holding Vagyonkezelési szerződés V.6. pontja szerint a helyiségek hasznosításának eredményét a helyiségek színvonalasabb üzemeltetésére szükséges felhasználni. Kérjük a Tisztelt Önkormányzat együttműködését és hozzájárulását, hogy a helyiségek hasznosításának eredménye ne csak a helyiségek színvonalasabb üzemeltetésére, hanem a helyiségek ÉS A LAKÁSÁLLOMÁNY színvonalasabb üzemeltetésére legyen felhasználható. Ehhez a határozatlan időre szóló Vagyonkezelési szerződésünk módosítására lenne szükség.

A Zrt. saját vállalkozásban társasházi közös képviseletet lát el a kerület társasházaiban. A csoport bevételi és költség adatait, eredményességét az 6. számú melléklet szemlélteti. Az eredmény csak a közvetlenül felmerülő költségek levonása utáni fedezetet mutatja, nem számoltunk a Palota Holding Zrt más munkatársainak a társasházkezelés részére végzett tevékenységével. (Pl. műszak, pénzügy, jog, stb.)

Ahogy fent említettük a társasház kezelési csoport eredményét is elsősorban az önkormányzati finanszírozás csökkentésére kívánjuk fordítani, és ebből biztosítunk fedezetet a dolgozóink többletjeljesítményekkel arányos anyagi ösztönzésre, továbbá a társaság működési költségeit csökkentő fejlesztésekre is.

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 2013. évi V. törvényen (Ptk.) 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 évente megkötött 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. 2016. évre tervezett munkaszervezetének szakterületei és azok vezetői:

Vezérigazgató: Földi Tamás

- titkárság
- Jogi iroda (megbízási szerződéssel)
 - követeléskezelési csoport (saját dolgozók)
 - munkaügy és humánpolitika (munkáltatói jogok)
 - informatikus
 - vagyonyilvántartó és értékbecslő munkatárs
 - központi iktató és irattár kezelő
- Ingatlangazdálkodási igazgató: Páldi József
 - Ingatlankezelési osztályvezető: Zsiska Zoltánné
 - ingatlankezelők
 - bérlemény-ellenőrök
 - gondnok Nyugdíjsház
 - Műszaki osztályvezető: Bíró Ákos
 - műszaki osztály
 - műszaki csoport (műszaki ellenőrök, előkészítő, adminisztrátor)
 - saját kivitelező csoport
 - szakmunkások és segédmunkások
 - műszaki karbantartó gondnok
 - munka-, tűz- és környezetvédelmi, balesetvédelmi megbízott
- Helyiséggazdálkodási igazgató: ezt a pozíciót nem kívánjuk betölteni, a feladatokat Földi Tamás vezérigazgató látja el.
 - Helyiséggazdálkodási osztályvezető: Vigh Antal Rókus
 - helyiséggazdálkodó munkatársak
 - Társasház kezelési osztályvezető: Kobory Vilmosné
 - társasház kezelők
 - könyvelők

- Gazdasági igazgató: Puskásné Balogh Gyöngyi
 - pénzügyi csoport
 - számlázás
 - pénztár
 - számviteli csoport
 - könyvelés
 - bérszámfejtés, munkaügy

Külső tanácsadó: Dr. Barkóczy Péter közbeszerzési szakértő
 Dr. Kiss Gyula vállalatvezetési tanácsadó

A tervekészítés időszakában 59 fő Részvénytársaságunk létszáma. Dolgozóink közül 47 fő az önkormányzati ingatlankezelési feladatkörben, 3 fő a helyiséggazdálkodás területén, 9 fő pedig az üzleti alapon végzett társasház kezelési üzletágban dolgozik. Műszaki csoportunknál további 2 fő műszaki előkészítő, műszaki ellenőr munkatárs felvételével számoltunk. Az ingatlankezeléshez kapcsolódó többletfeladatok elvégzésére 1 fő létszámbővítést tervezünk.

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

5. Pénzügyi terv

A Zrt. 2015. évi Üzleti terve (7. számú melléklet)

Bevételeink három részből tevődnek össze:

1. Azok a bevételek, amelyek az önkormányzattal kötött megbízási szerződésben foglalt feladatok elvégzése után, azok változatlan 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.
2. Az ingatlankezeléshez kapcsolódó egyes járulékos tevékenységeink eredményessége után meghatározott 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 ezeket is tartalmazza az önkormányzati költségvetés.
3. A Palota Holding Zrt saját vállalkozása keretében kiszámlázott bevételek, melyek a helyiséggazdálkodásból és a társasházi közös képviselő ellátásából származó bevételek.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza az önkormányzat részére továbbszámlázott bérköltséget és járulékait, továbbá a megbízási szerződésben foglalt, külső vállalkozóval végeztetett feladatok változatlan értéken 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.

Egyéb bevételek tartalmazzák az önkormányzat részére meghatározott elszámolás szerint kiszámlázott üzemeltetési költségeink ellenértékét, valamint a társasházi közös költség önkormányzat részére történő továbbhárítását. Ezt 2,74 %-kal terveztük magasabbra a bázis év tervszámához viszonyítva, az önkormányzati költségvetésben meghatározott számokkal egyezően.

Bevételeink 948 millió Forintról 998 millió forintra növekednek 2016-ban. Üzemi eredményünk azt a feltételezést veszi alapul, hogy az Önkormányzat és a Palota Holding közös érdeke az Önkormányzat terheinek csökkentése a Palota Holding gazdálkodási eredményének a rovására.

Kiadásaink alakulása:

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

Kiadások tartalma:

1. Anyagköltségek
Anyagköltségeinket a karbantartó brigád által felhasznált, beépített anyagok határozzák meg. A karbantartó csoportunk a piaci árakon számolva, a hasonló profilú vállalkozók által számlázott költségszintet figyelembe véve, mintegy 16%-al olcsóbban dolgozik. Folyamatosan ellenőrizzük a karbantartóink munkájának az eredményességét, és mindenkor elvárjuk tőlük azt, hogy külső vállalkozói teljesítéseket kiváltva, nyereséget termeljenek a vállalat számára.
2. Egyéb igénybevett szolgáltatások
Az egyéb igénybevett szolgáltatás soron mutatjuk ki a társaságunk üzletmenetével kapcsolatos szolgáltatások körét és egyéb közüzemi szolgáltatások díjait. Pl. ügyviteli szolgáltatás, ügyvédi szolgáltatás, munkavédelmi szolgáltatás, könyvvizsgálat, takarítás, csatorna, távhő szolgáltatás, stb. Havi kontrolling módszerrel követjük nyomon a költségeinket és gondoskodunk róla, hogy költségtúllépés ne fordulhasson elő, az esetleges időarányos költségmegtakarításokat a kerületi épületállomány állagának javítására fordítjuk.
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 növelt összegben terveztük.
4. Közvetített szolgáltatások
Ez a sor tartalmazza az általunk megrendelt és kifizetett, de az önkormányzat részére változatlan formában, ugyanazon összegben továbbszámlázott kiadásainkat. Itt jelenik meg az elvégzett felújítások továbbszámlázása. A költségsor 2016-ban az tervezett előirányzatnak megfelelően 10 mio Ft feletti megtakarítást mutat.
5. Személyi jellegű kiadások
Létszámunkat 2014-2015 években már felfejlesztettük, 2016-ban az 59 fő átlagléttszámot 3 fővel szeretnénk bővíteni. A 2015 év végén 5% béremelést hajtottunk végre, ennek az előzménye az, hogy az elmúlt két évben nem volt formális béremelés a Palota Holdingnál.

6. Értékcsökkenési leírás: Az értékcsökkenési leírás tartalmazza az átvett helyiségállomány megnövekedett értékcsökkenését.
7. Egyéb ráfordítás soron jelennek meg az önkormányzati, és egyéb adók, melyet az árbevételünk változása befolyásol, valamint a jogszabály változás következtében módosult az iparüzési adó elszámolása, ezért az előző évinél magasabb szinten kellett terveznünk ezen ráfordításainkat.

A Zrt. 2016. évi gazdálkodásának eredményessége

A Zrt. 2016. évi gazdálkodásának üzemi eredményét konzervatív módon kalkulálva 5,3 mio Ft-ra tervezzük. A tervezett üzemi eredmény szintje azt mutatja, hogy az év közben megtermelt üzemi nyereségünket szinte teljes egészében az önkormányzati ingatlanok üzemeltetési költségeire fordítjuk, ezzel is csökkentve az önkormányzati költségvetés terheit. Átmenetileg szabad pénzeszközeink céltudatos lekötése során mintegy 1,5 millió Ft kamatbevételt szeretnénk elérni. Ez a nyereség, valamint a lekötött pénztartalékaink a forrásai lehetnek a Zrt. jövőben esedékes hatékonyság növelő vagy egyéb költségtakarékossági célú átalakításának, saját beruházásainak.

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

A pénzügyi-elszámolási kapcsolataink csak annyiban változnak, hogy a helyiséggazdálkodás 2016-ban teljes egészében a Palota Holding feladata. 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 Társaságunk változatlan értéken továbbszámlázza az Önkormányzat részére. Az üzemeltetési költségeket (a bérköltséget, a közüzemi díjakat, a lakásokkal kapcsolatban felmerült egyéb üzemeltetési költségeket), minden hónapban szigorú elszámolás mellett, a ténylegesen felmerült költségek alapján, azokkal megegyező összegben, számla ellenében téríti meg az Önkormányzat társaságunknak.

Társaságunk az engedélyezett előirányzati 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 Társaságunk 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-éig, amiről az Önkormányzatot tájékoztatjuk, és az összeget átutaljuk.

Budapest, 2016 január 21.



Földi Tamás
vezérigazgató



1. számú melléklet
Lakás

| Kiadások | M e g n e v e z é s | 2014. évi tényleges teljesítés | 2015. évi eredeti előirányzat | 2015. évi várható | 2016. évi terv javaslat |
|----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| | lakás bérköltség | 133 915 | 148 275 | 148 275 | 137 292 |
| | lakás üzemeltetés | 102 535 | 111 235 | 111 235 | 111 235 |
| | lakás közös költség | 213 432 | 220 490 | 201 341 | 205 368 |
| | lakás karbantartás | 58 099 | 40 000 | 59 711 | 60 000 |
| 05/3371 | Lakások és Nyugdíjas Ház összes üzemelt.ktsgei | 507 981 | 520 000 | 520562 | 513 895 |
| 05/3311 | Üres lakások fűtődíja | 10 284 | 10 600 | 7 527 | 6 800 |
| 05/3371 | ÖKO és Panel program | 39 575 | 41 000 | 40 839 | 41 000 |
| 05/3551 | Elidegenítési bonyolítási díj (lakás) | 1 000 | 1 000 | 5 000 | 5 000 |
| 05/3551 | Lakás bér.l.díjhátralék csökk.ösztönz. | 1 141 | 1 200 | 1 085 | 1 100 |
| 05/3551 | TÁVHŐ behajtási jutalék | 66 | 300 | 63 | 500 |
| 05/3361 | Bérlakások energiatanúsítványai | 853 | 3 000 | 437 | 3 000 |
| 05/3371 | TÁVHŐ adósságrendezés | 1 102 | | 355 | 3 000 |
| 05/3421 | Hirdetés, propaganda költség | | | 2000 | 3 500 |
| 05/3551 | Egyéb fenntart.kiad. (lakások bontása) | | 11 417 | 5173 | 11 400 |
| 05/3511 | Lakások bontása ÁFA | | 3 083 | 1397 | 3 078 |
| 05/3511 | Vásárolt term. és szolg. ÁFA-ja (lakáshoz) | 83 131 | 85 215 | 90540 | 88 675 |
| | Lakással kapcsolatos összes működési kiadás | 645 133 | 676 815 | 674978 | 680 948 |

adatok: E Ft

| Felújítás: | | adatok: E Ft | |
|---------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| 05/711 | Lakás felújítás | 94 500 | 45 000 |
| 05/741 | Lakás felújítás ÁFA | 25 515 | 12 150 |
| | Összesen lakás felújítás | 120 015 | 57 150 |

adatok: E Ft

2. számú melléklet

| Kiadások | Nem lakás | adatok: E Ft | | | adatok: E Ft | |
|----------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|--|
| | | 2014. évi tényleges teljesítés | 2015. évi eredeti előirányzat | 2015. évi várható | 2016. évi terv javaslat | |
| | M e g n e v e z é s | | | | | |
| | Nem lakás bérköltség | 40 474 | 40 542 | 21 499 | 0 | |
| | nem lakás üzemeltetés | 49 060 | 45 533 | 25 806 | 500 | |
| | nem lakás közös költség | 32 205 | 34 925 | 15 651 | 0 | |
| | nem lakás karbantartás | 3 232 | 4 000 | 735 | 0 | |
| 05/3371 | Nem lakások összes üzemelt.ktsgei | 124 971 | 125 000 | 63 691 | 500 | |
| 05/3341 | Önkormányzati telkek karbantartása | 3 998 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | |
| 05/3351 | Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.ösztönz. | 302 | 500 | 500 | 380 | |
| 05/3311 | Üres nem lakások fűtésdíja | 5 116 | 5 000 | 9 173 | 0 | |
| 05/3511 | Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz) | 27 589 | 27 155 | 11 693 | 1 588 | |
| | Nem lakással kapcsolatos összes működési kiadás | 161 976 | 162 655 | 95 297 | 7 468 | |
| | Működési Összesen: | 807 109 | 839 470 | 770 274 | 688 416 | |

3. számú melléklet

| Bevételek | | Lakás | | | | adatok: E Ft | |
|-----------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|--|
| Rovatszám | M e g n e v e z é s | 2014. évi tényleges teljesítés | 2015. évi eredeti előirányzat | 2015. évi várható | 2016. évi terv javaslat | | |

Lakással kapcsolatos bevételek

| | | | | | |
|---------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 09/4041 | P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele | 321 361 | 331 570 | 338 694 | 344 048 |
| 09/4111 | Lakások külön szolg. Díja | 35 663 | 38 548 | 32 037 | 32 500 |
| 09/4111 | Lakással kapcs. Egyéb bevételek | 27 775 | 31 502 | 22 850 | 26 500 |
| 09/4081 | Lakással kapcsolatos kamat bevétel | 2 706 | 3 000 | 4 904 | 4 000 |
| 09/4041 | Nyugdíjsház bérbevételi díj | | 15 000 | | 13 000 |
| | Lakás bérbeadás bevétele | 387 505 | 419 620 | 398 755 | 420 048 |

| | | | | | |
|--------|-----------------------------|--|---------|---------|---------|
| 09/521 | Lakásértékesítés árbevétele | | 170 000 | 221 596 | 276 000 |
|--------|-----------------------------|--|---------|---------|---------|

| | | | | | |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Lakással kapcsolatos összes bevétel | 387 505 | 589 620 | 620 351 | 696 048 |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|

4. számú melléklet

| Bevételek | Nem lakás | | adatok: E Ft | | | |
|-----------|---|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|
| | M e g n e v e z é s | | 2014. évi tényleges teljesítés | 2015. évi eredeti előirányzat | 2015. évi várható | 2016. évi terv javaslat |
| | Nem lakással kapcsolatos bevételek | | | | | |
| 09/4041 | V/2 Nem lakás c. helyiségek bérlet díja | | 198 458 | 212 727 | 109 354 | 7 300 |
| 09/4111 | Nem lakások külön szolg. Díja | | 3 245 | 3 452 | 3 444 | 1 800 |
| 09/4111 | Nem lakással kapcsolatos egyéb bev. | | 1 611 | 1 500 | 849 | 1 800 |
| 09/4081 | Nem lakással kapcsolatos kamat bev. | | 794 | 800 | 1 892 | 1 500 |
| | Nem lakással kapcs. bérbeadás bev | | 204 108 | 218 479 | 115539 | 12 400 |
| 9/521 | Nem lakás célú ing. Értékesítés | | | 30 000 | 83820 | 10 000 |
| | Nem lakással kapcs. Bevételek | | 204 108 | 248 479 | 199359 | 22 400 |
| | Lakás, nem lakás bevételek | | | | 819710 | 718 448 |

| | | | |
|-----------|--------------|---------------|------------|
| | 2015 eredeti | 2015. várható | 2016. terv |
| Bevételek | 638 099 | 514 294 | 432 448 |
| Kiadások | 839 470 | 770 274 | 688 416 |
| Egyenleg | -201 371 | -255 980 | -255 968 |

5.számú melléklet Helyiséggazdálkodás eredménye

| Helyiségek gazdálkodásának eredménye | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Megnevezés | Terv 2015 | 2015 | Terv 2016 | % Terv 2016/2015 számított tény |
| | Bevételek | | számított tény | terv | |
| 911106 | Egyéb alaptev. Bevétele (lg.vét.díj) | | 1 310 000 | 1 800 000 | |
| 911108 | Nem lakás bérleti díj | 101 847 000 | 185 227 486 | 199 700 000 | 7,8% |
| 911109 | Nem lakás egyéb bevétel | 600 000 | 1 110 660 | 1 073 000 | -3,4% |
| 91505 | Egyéb bevételek (értékbecslés, honlap megjelenés) | | 1 | 300 | 29900,0% |
| 91508 | Helyiségek továbbszáml.bev. | 1 500 000 | 1 344 222 | 1 500 000 | 11,6% |
| 9633 | Helyiségekkel kapcs. Kamat bev. | | 143 178 | 140 000 | -2,2% |
| | Összes helyiséggel kapcsolatos bevétel | 103 947 000 | 189 135 546 | 204 213 300 | 8,0% |
| | Kiadások | | | | |
| | Közvetlen bérköltség | 21 353 000 | 13 557 640 | 12 500 000 | -7,8% |
| | Közvetlen bérjárulék | | 3 808 782 | 3 320 000 | -12,8% |
| | Felosztott bruttó bérköltség | | 26 464 540 | 26 500 000 | 0,1% |
| | Közvetlen karb.anyag költségek | 1 000 000 | 531 808 | 1 000 000 | 88,0% |
| | Közvetlen egyéb anyag költségek | | 9 292 | 15 000 | 61,4% |
| | Közvetlen közüzemi költségek | 3 300 000 | 4 738 036 | 4 738 000 | 0,0% |
| | Társasházi közös költség | 17 784 000 | 37 370 086 | 36 000 000 | -3,7% |
| | Közvetlen szolgáltatások | 1 180 000 | 5 552 524 | 7 000 000 | 26,1% |
| | Helyiségek karbantartási ktsg-e | 30 000 000 | 9 030 940 | 20 000 000 | 121,5% |
| | Közvetlen hatósági díjak | | 147 228 | 200 000 | 35,8% |
| | Helyiségek értékcsökkenés | 4 800 000 | 8 648 746 | 8 600 000 | -0,6% |
| | Felosztott üzemeltetési költség | | 18 212 938 | 18 215 000 | 0,0% |
| | Továbbszámlázott költségek | 1 500 000 | 1 314 598 | 1 300 000 | -1,1% |
| | Helyiségekkel kapcs.fizetett kés.kam | | 1 128 | 800 | -29,1% |
| | Üzemeltetési költségek összesen | 79 417 000 | 128 072 560 | 139 388 800 | 8,8% |
| | | | 0 | | |
| | Elszámolt értékvesztés | 3 000 000 | 0 | | |
| | Behajthatatlan követelés leírása | | 0 | | |
| | Egyéb ráfordítás összesen | 3 000 000 | 0 | | |
| | | | 0 | | |
| | Összes helyiséggel kapcsolatos kiadás | 82 417 000 | 128 072 560 | 139 388 800 | 8,8% |
| | Gazdálkodás eredménye | 21 530 000 | 61 062 986 | 64 824 500 | 6,2% |
| | Elvégzett felújítások | 4 800 000 | 10 415 556 | 15 500 000 | 48,8% |

6. számú melléklet Társasházkezelés eredménye

| Társasházkezelői csoport tervezett eredménye: | | |
|--|------------------|--------------|
| Adatok: E Ft-ban | 2015 | 2016 |
| | TÉNYLEGES | TERV |
| Bevétel | 57 302 | 60000 |
| Bérek költség | 34 127 | 35915 |
| Bérek járulékai | 9 726 | 10236 |
| Üzemeltetési költség | 3 853 | 4085 |
| Általános költség | 2 520 | 2520 |
| Eredmény | 7 076 | 7 244 |

7. számú melléklet Üzleti Terv Eredménykimutatás

| Megnevezés | Terv | Mód. Terv | Várható | Terv |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| | 2015 | 2015 | 2015 | 2016 |
| Értékesítés nettó árbevétele | 493 196 600 | 660 450 936 | 550 697 726 | 639 007 000 |
| Egyéb bevétel | 453 689 000 | 417 882 000 | 397 100 123 | 359 113 000 |
| Bevétel összesen | 946 885 600 | 1 078 332 936 | 947 797 849 | 998 120 000 |
| Anyagköltség | 40 950 000 | 43 950 000 | 45 672 227 | 43 700 000 |
| Egyéb igénybevett szolgáltatás | 379 263 000 | 394 963 000 | 368 869 138 | 404 828 900 |
| Egyéb szolgáltatás | 22 650 000 | 23 650 000 | 19 217 875 | 21 955 000 |
| Elábé | 0 | 920 000 | 914 964 | 0 |
| Közvetített szolgáltatás | 202 730 000 | 282 690 900 | 177 145 466 | 166 650 000 |
| Anyagjellegű ráfordítás | 645 593 000 | 746 173 900 | 611 819 670 | 637 133 900 |
| Béreköltség | 198 049 600 | 198 049 600 | 198 049 600 | 229 392 000 |
| Egyéb személyi jellegű költség | 18 794 515 | 18 794 515 | 17 730 778 | 18 850 849 |
| Járulékok | 62 039 150 | 62 039 150 | 60 506 431 | 71 838 420 |
| Személyi jellegű ráfordítás | 278 883 265 | 278 883 265 | 276 286 809 | 320 081 269 |
| Értékcsökkenés | 14 400 000 | 19 500 000 | 17 933 218 | 23 700 000 |
| Egyéb ráfordítás | 7 814 300 | 12 030 300 | 9 468 007 | 11 886 815 |
| Üzemi eredmény | 195 035 | 21 745 471 | 32 290 145 | 5 318 016 |
| Kamat bevétel | 1 501 000 | 1 501 000 | 1 248 850 | 1 501 000 |
| Rendkívüli bevétel/ráford. | 0 | 0 | 860 256 | 0 |
| Adózás előtti eredmény | 1 696 035 | 23 246 471 | 34 399 251 | 6 819 016 |
| Várható adó fiz.köt. | 169 604 | 2 324 647 | 3 439 925 | 681 902 |
| Mérleg szerinti eredmény | 1 526 432 | 20 921 824 | 30 959 326 | 6 137 114 |