

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti jelentés

2012. év

2012.01.01 – 2012.12.31

Kelt: Budapest, 2013. március 21.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA	3
1.1	A Társaság létrehozásának célja.....	3
1.2	A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2012. évi tevékenysége.....	3
1.2.1	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai	3
1.2.2	Intézményi szolgáltatások	5
1.2.3	Létesítménygazdálkodási szolgáltatások és szakértői feladatok.....	7
1.2.4	Lakossági szolgáltatások	9
1.3	A Társaság főbb adatai	10
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	12
2.1	Speciális törvényi környezet.....	12
2.2	A Városfejlesztő szervezete	12
2.3	Foglalkoztatási program.....	13
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2012. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA	14
3.1	Bevételek alakulása	14
3.2	Költséggazdálkodás.....	15
3.3	Eredmény alakulása	16
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás.....	16
3.5	Saját tőke alakulása.....	16
4	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2013. ÉVI TERVEI, FELADATAI	18
4.1	Városfejlesztési feladatok	18
4.2	Intézményi szolgáltatások.....	18
4.2.1	Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok.....	18
4.2.2	Intézményi műszaki szolgáltatások	18
4.3	Lakossági szolgáltatások fejlesztése	19
4.3.1	Lakossági ügyfélszolgálat működtetése és feladatbővítése.....	19
4.3.2	A II. Kerület Kártya program lehetőségeinek fejlesztése, bővítése	19
4.3.3	E-Környezet közterületi bejelentő rendszer továbbfejlesztése.....	20
4.3.4	Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése és bővítése	20
4.4	Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása	20
4.5	Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása.....	21
4.6	Személyi, tárgyi feltételek megteremtése.....	21
4.6.1	A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése.....	21
4.6.2	A megkezdett foglalkoztatási programok folytatása, bővítése	22

1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA

1.1 A Társaság létrehozásának célja

A Társaság, mint önálló gazdasági társaság létrehozásának alapításkori célja, hogy elősegítse az Önkormányzat, mint Alapító kötelező és önként vállalt településfejlesztési közfeladatainak ellátását azáltal, hogy az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott városfejlesztési célok alapján az Alapító által szerződésben ráruházott feladatait speciális céltársaságtól elvárható szakértelemmel, hatékonyan valósítsa meg. Fentiekén túl a Társaság célja az Alapító megbízásából egyes önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó lakossági és intézményi szolgáltatások lebonyolítása és ellátása.

A Társaság városfejlesztési feladatai:

- Alapító nevében, Alapító javára eljárva akcióterületi rehabilitációk megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása;
- Alapító megbízásából egyedi beruházások megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása;
- Az akcióterületi rehabilitációk során létrejövő fejlesztési eredmények fenntartása.

A Társaság szolgáltatási feladatai:

- Alapító megbízásából létesítménygazdálkodási szolgáltatások nyújtása és lebonyolítása;
- Alapító megbízásából az Alapító által nyújtott lakossági és intézményi közszolgáltatásokkal kapcsolatos lebonyolítási feladatok folyamatos ellátása;
- Alapító megbízásából lakossági kedvezményrendszer működtetése és ügyfélszolgálati feladatok ellátása.

1.2 A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2012. évi tevékenysége

Tekintettel arra, hogy a Bel-Buda projekt lezárása óta nem került sor újabb komplex, városfejlesztési akcióterületi rehabilitáció elindítására, a Társaság tevékenységének súlypontja és bevételeinek meghatározó forrása 2012-ben is az önkormányzati szolgáltatásokkal kapcsolatos feladatokon volt. A korábbi városfejlesztési projekt kapcsán feladataink elsősorban információszolgáltatásban és a finanszírozó szervezetek általi ellenőrzésekben történő együttműködésben jelentkeztek.

1.2.1 Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb változást 2012. évben a lakás-helyiség feladatok átvételére történő felkészülés, és a feladatok folyamatos átvételének 2012 júniusában történt megkezdése jelentette.

A feladat nagyságrendjét érzékelteti, hogy az Üzleti jelentés összeállításakor 634 db lakás és 628 db helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján.

Az Önkormányzat döntése alapján a BUDÉP Kft. „v.a.” korábbi, teljes körű bérbeadói feladataiból a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat vette, illetve veszi át:

A. Az önkormányzati lakások és helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatai

- a bérlemények és üres helyiségek műszaki feladatainak (tulajdonost terhelő karbantartás, hibaelhárítás) lebonyolítása
- a bérlőt terhelő, a bérlő által, vagy a bérlő érdekében elvégzett műszaki tulajdonosi kontrolljában közreműködés, a munkák ellenőrzése, illetve egyéb műszaki szakértői tevékenység
- a megüresedő, illetve bérbeadott ingatlanok birtokbaadásának és birtokbavételének feladatai
- az üres lakások közműveivel kapcsolatos teljes körű közmű adminisztráció
- közös képviselet a társasházi formában működő házaknál, ahol minden albetét önkormányzati tulajdonú
- a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakás-helyiségekkel rendelkező, nem társasházi formában működő bérházak üzemeltetési feladatainak ellátása
- energiahatékonysági tanúsítványok elkészítése
- alapterületi felmérések elkészítése
- lomos lakások kiürítése
- közreműködés a hatósági kiürítések kezelői feladataiban
- műszaki adminisztráció (feljegyzések, előterjesztések, véleményezések, költségkalkulációk) tulajdonos eseti felkérései szerint
- műszaki nyilvántartások vezetése és karbantartása (vagyonkataszteri nyilvántartás)

B. Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos gazdasági és adminisztrációs feladatok

- az Önkormányzat és a BUDÉP Kft. nevében számlázás a bérlők és használók részére
- a bérlők, illetve használók által teljesített befizetések pénzügyi feldolgozása (Önkormányzat elkülönített bankszámlája, BUDÉP Kft. bankforgalma)
- a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi nyilvántartások vezetése (vevőanalitika, bérlők által megfizetett óvadékok nyilvántartása, költségek elkülönített nyilvántartása)
- lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos egyéb nyilvántartások vezetése (szerződés-nyilvántartás, peres ügyekkel kapcsolatos nyilvántartások)
- igazolások összeállítása és kiállítása
- számlázással és egyenleggel kapcsolatos bérlői és használói reklamációk kezelése, ügyfélszolgálati feladatok ellátása
- folyamatos és eseti adatszolgáltatások az Önkormányzat részére

C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviseletével kapcsolatos feladatok

2012 szeptemberétől a Zrt. látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviseletét a kerületszerte mintegy 508 db társasházban elhelyezkedő önkormányzati albetét esetében. Ennek során

- képviseli az Önkormányzat, mint tulajdonos érdekeit a társasházi közösségeken,
- dönt a rendes gazdálkodás körébe eső tulajdonosi joggyakorlás és kötelezettségvállalás körében,
- nyilvántartja és teljesíti az Önkormányzatot, mint tulajdonostársat terhelő kiadásokat és követeléseket,
- közreműködik az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos műszaki-jogi problémák megoldásában és segíti a társasházak jogszerű és eredményes működését.

A fenti feladatok átvétele, a folyamatban levő ügyek átadása mind a Zrt, mind az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Irodája, mind a feladatokat átadó BUDÉP Kft. fokozott együttműködését igényli, amely a feladatok ellátásának zökkenőmentes biztosítása mellett jelentős többletmunkával jár.

A Zrt. által átvett feladatok esetében a korábbiakhoz képest többlet elvárások fogalmazódtak meg a tulajdonos részéről, és ezzel összhangban szakmai célunk is az, hogy a feladatok teljes körű átvételét követően a megbízható nyilvántartások vezetése, a bérleti és társasházi képviselet magasabb szintje és a tulajdonosi ráfordítások és bevételek ingatlan szintű kimutathatósága megvalósulhasson.

Ennek érdekében 2012-ben integrált nyilvántartási és folyamattámogatási rendszer előkészítését kezdtük meg, mely eredményeként megszületett a létrehozni kívánt informatikai fejlesztés főbb kereteit és funkcióit kitűző informatikai stratégia. A stratégia alapján a rendszer hardveres és szoftveres feladatainak megvalósítása a 2013. évben várható.

A lakás- és helyiségállomány folyamatos átvétele során szintén jelentős feladat az ingatlanok alapvető műszaki jellemzőinek, valamint az ezeket tartalmazó nyilvántartásoknak a felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (alaprajzi, területi adatok, műszaki állapot rögzítése).

2012. évben 162 db lakás és 206 db helyiség átvételére került sor, így ezeknél a Zrt. látja el a bérbeadói műszaki és adminisztrációs feladatokat is. Ugyanakkor 2012. július 1. napjától az önkormányzati lakások és helyiségek teljes körére vonatkozóan a Zrt. végzi az önkormányzati és a még át nem szerződött BUDÉP bérbeadójú bérlok részére a számlázási feladatokat és a bérlokanalitika vezetését, az ezekhez kapcsolódó kimutatások és igazolások készítését.

1.2.2 Intézményi szolgáltatások

A feladatok 2011-es átvételét követő évben, 2012-ben folyamatosan elláttuk és lehetőségeinkhez mérten továbbfejlesztettük az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények közétkeztetési adminisztrációjával, valamint a fenti intézmények beruházás-szervezésével, karbantartásával és hibaelhárításával kapcsolatos műszaki feladatokat.

A. Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok

Az előző évi tapasztalatok alapján és a hatályba lépett jogszabályi változásokhoz igazodóan módosításra, illetve továbbfejlesztésre került a közétkeztetés elektronikus megrendelési, lemondási, nyilvántartási, számlázási rendszere. A rendszer céljai továbbra is megegyeztek a bevezetéskor kitűzöttel:

- a közétkeztetési szolgáltatás egységes adatbázisra épülő informatikai támogatásának megvalósítása,
- a közétkeztetési adminisztráció folyamatainak egységesítése az intézményekben,
- a közétkeztetési szolgáltatásokhoz igénybevett szállítói szolgáltatások ÁFA tartalmának jelentős arányú visszaigényelhetőségének megteremtése (adagszámok belső szabályzat szerinti megbontása).

A rendszer működtetése és továbbfejlesztése mellett – igazodóan az iskolák működését érintő jogszabályi változásokhoz – 2012. év végén előkészítettük 3, korábban önállóan gazdálkodó intézmény (II. Rákóczi Ferenc Gimnázium, Móricz Zsigmond Gimnázium, Budenz József Általános Iskola) csatlakozását 2013. év elejétől a szolgáltatáshoz, havonta átlagosan mintegy 650 közétkeztetést igénybe vevő gyermekkel bővítve azt.

2012-ben a közétkeztetési adminisztráció során **több mint 87.000 számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el. A kerületi közétkeztetés volumenét jól érzékelteti, hogy az azt havonta rendszeresen igénybe vevő mintegy 6.500 gyermek részére – a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását bele nem számítva – **több mint 2 millió 909 ezer adag étel** készült el, amely a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját képezi.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2012-ben több mint 46 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt az Önkormányzatnak**, amely jelentős megtakarítás a korábbi évekhez képest.

A PSZK-nak végzett számlázási és adminisztrációs szolgáltatás

A közétkeztetési adminisztráció tapasztalataira támaszkodva időszakos szolgáltatásként – a Pedagógiai Szolgáltató Központtal történt megállapodás alapján – elvégeztük a kerületi nyári táboroztatás üdültetési és étkeztetési szolgáltatásához kapcsolódó számlázást, pénzügyi nyilvántartás vezetését, valamint az ÁFA bevalláshoz az adatszolgáltatást is. Ez a feladat nagyságrendileg 2.500 számlával kapcsolatos gazdasági ügyintézként jelentett.

B. Intézményi műszaki szolgáltatások

2012-ben folytatódott az előző évben megkezdett egységes, létesítménygazdálkodási szemléletű szolgáltatásfejlesztés az intézmények számára nyújtott, intézményi műszaki feladatok ellátása során.

A cél továbbra is a létesítménygazdálkodási szemlélet előtérbe helyezése, a műszaki szolgáltatások egységesítése, a hosszú távú gazdaságos működtetést segítő szempontok érvényesítése volt. Sajnos a fenti célkitűzések maradéktalan érvényesítését nem segítették

az év közben hatályba lépő jogszabályi változások. Az intézmények gazdálkodási rendjének változása miatt év közben többször kellett újrakötni az intézmények egyes műszaki szolgáltatásainak szerződéseit és közmű szerződéseit az intézmény nevében szerződni jogosult személyének, illetve költségviselőjének változása miatt, amely jelentős többlet adminisztrációt rótt a területre, és nem segítette a szerződésállomány tervezett egységesítését és a szolgáltatások központosítását.

Intézményi beruházás, felújítás, karbantartás lebonyolítás

2012. évben a Zrt. által bonyolított, új beruházásnak minősülő műszaki munka nem volt, ugyanakkor 19.077.308 Ft értékű felújítási munka (melyből 2012-ben átadásra került 12.302.874 Ft), és 18.001.455 Ft értékű tervezett karbantartási munka (melyből 2012-ben átadásra került 18.001.455 Ft) valósult meg az oktatási, nevelési és szociális intézményhálózatban. Noha a rendelkezésre álló források csak 50 %-át tették ki az előző évinek, a feladat nagyságrendje az elvégzett munkák előző évit megközelítő száma miatt változatlan volt.

Intézményi hibaelhárítási szolgáltatás

A Társaság az intézmények saját intézményhasználói (gondnoki) feladatait meghaladó, az intézmények ingatlanait és gépészeti berendezéseit érintő műszaki meghibásodások elhárítását, illetve a hatóságilag előírt kötelezettségek teljesítése kapcsán elvégzendő munkák lebonyolítását végezte el. A 2011. évi 235 db, 14.276.746 Ft összértékű munkához képest 2012-ben 332 esetben, 21 285 427 Ft összértékben bonyolítottunk hibaelhárítást és hatósági előírású műszaki feladatot szakcégek bevonásával. 2012-ben az intézmények 70 %-ban több, 3, illetve 6 és 9 éves ellenőrzési ciklusú (érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és villámvédelmi) megfelelőségi jegyzőkönyv került megújításra, ezért a hatósági előírású feladatok összecsomósult nagyságrendje jelentősen meghaladta az előző évit. 2012-ben az intézmények nem csak az épületgépészeti, hanem a kiszolgáló gépészeti berendezéseik (pl. mosó, mosogatógépek, vízmelegítők) hibaelhárítását is a Zrt-n keresztül bonyolították, így gépészeti javításra is csaknem a tavalyit kétszeresen meghaladó alkalommal került sor. Szintén jelentős változás volt a burkolatjavítással, illetve kőműves- és veszélyelhárítási munkákkal kapcsolatos megrendelések növekedése, mely tartalmazta az Áldás utcai iskola veszélyelhárítási munkáinak lebonyolítását is.

A tervezett és szerződésben meghatározott műszaki szolgáltatási feladatokon túl eseti felkérésre több hibaelhárítási és kárveszély megelőzési munkát is lebonyolítottunk (II. Rákóczi Ferenc Gimnázium telekkerítésének omlás utáni helyreállítása és veszélyelhárítása).

A hibaelhárítási szolgáltatás keretében lebonyolított munkák összefoglalását az üzleti jelentés 2. sz. melléklete tartalmazza.

1.2.3 Létesítménygazdálkodási szolgáltatások és szakértői feladatok

A. Közreműködés az áram- és gázközbeszerzés és kapcsolódó energia audit lebonyolításában

A 2011-ben megkezdődött előkészítés eredményeként 2012. év május-júliusi időszakában megvalósult az elektromos áram és gáz közszolgáltatások önkormányzati közbeszerzése, melyben a Zrt. az Önkormányzat által megbízott ügyvédi iroda és szakértő cég operatív partnereként az intézményhálózat új szerződéseinek adminisztratív előkészítését, adategyeztetését, a fogyasztói oldallal kapcsolatos lebonyolítási feladatait végezte.

E mellett közreműködtünk a közbeszerzéssel érintett többi önkormányzati fogyasztási hely becsatornázásában is (Hivatal, EÜ. szolgálat, stb.).

A beszerzés és a kapcsolódó energia audit céljai az alábbiak voltak:

- a korábbinál kedvezőbb árú szolgáltatás biztosítása a beszerzési időszakra (2012.06.01–2013.12.31-ig);
- a szerződési feltételek egységesítése az átlátható és összehasonlítható szerződésállomány érdekében, és így a jövőbeli beszerzések megkönnyítése;
- a korábbi szolgáltatói számlázás megfelelőségének ellenőrzése (az audit hatására a szolgáltatók jelentős tételeket írtak jóvá);
- a lekötött kapacitások felülvizsgálatával a jövőbeli rendszerhasználati díjak lényeges csökkentése több fogyasztási helyen.

B. Önkormányzati irodaház és ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése

A 2011 januárjától a Társaság új telephelyeként és irodájaként működő Felső Zöldmáli út 128-130. alatti irodaházban került elhelyezésre a Polgármesteri Hivatal Intézménygazdálkodási Irodája, amely ellátja az intézményműködtetés gazdasági feladatait. Az Önkormányzattal kötött üzemeltetési szerződés alapján a Városfejlesztő végzi az Intézménygazdálkodási Iroda részére az ingatlanüzemeltetési feladatokat és biztosítja az iroda működéséhez szükséges létesítménygazdálkodási szolgáltatásokat. A Társaság úgyszintén ellátja saját szervezete számára is a Felső Zöldmáli úti irodaépület, valamint a Keleti Károly utca 15/a. sz. alatti önkormányzati helységben működő saját ügyfélszolgálatának üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

C. Saját ingatlanok üzemeltetése

A tulajdonos döntése alapján 2012-ben végrehajtott, jelentős részben ingatlan apport formájában megvalósult tőkeemelés eredményeként a Zrt. tulajdonába kerültek a Budapest, II. kerület, Margit Körút 47-49., a Frankel Leó út 7. és 9., valamint a Máriaremetei út 37. sz. alatti ingatlanok.

2012-ben az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal volt a fenti ingatlanok kizárólagos használója. Ebbéli minőségében saját maga számára üzemeltette a Frankel Leó út 7-9. ingatlan és a Margit körúti ingatlanban működő Okmányirodát és Adó csoportot, míg a Máriaremetei úti ingatlan üzemeltetését a Zrt. biztosította és finanszírozta.

Úgyszintén a Zrt. gazdálkodását terhelik a fenti ingatlanok tulajdonosi költségei (időarányos értékcsökkenési leírás, biztosítás, építményadó, melyek közül az építményadó 2013 évtől terheli először a Társaságot).

1.2.4 Lakossági szolgáltatások

A. II. Kerület Kártya program működtetése

A Társaság 2012-ben is folytatta a 2010. évben indult II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer technikai és informatikai háttérének működtetése és a Szociális Kártyával kapcsolatos technikai feladatok ellátása mellett a program előző évi kiterjesztésével a kerületi intézmények és az önkormányzat dolgozóival bővült a II. Kerület Kártya igénylésére jogosultak köre.

A II. Kerület Kártya az előző évtől térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatai egész évben folyamatosan jelentkeztek. Folytatódott az elfogadó partneri hálózat bővítése, az új kerületi elfogadóhelyek mellett a partnerek közé bekerültek egyes kerületen kívüli elfogadóhelyek is.

A Társaság 2012-ben is nyomtatott anyagokkal, illetve kerületi rendezvényeken történő megjelenéssel és partnerpromócióval segítette a program népszerűsítését, melyhez hozzájárult az EDC kedvezményhálózati érvényesség díjmentes meghosszabbításának lehetősége a kártyabirtokosok számára.

A II. Kerület Kártyával azonos rendszerben, de elkülönült jogosultsági és nyilvántartási alapokon 2012-ben is folytattuk a Szociális és Gyermekvédelmi Iroda határozatai alapján a kedvezményes élelmiszervásárlásra jogosító Szociális Kártyák kiállítását.

B. Közterületi Wi-Fi üzemeltetése

A Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szerződés alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2012. év tavaszától üzemeltette az előző évben általa kiépített ingyenes, közterületi Wi-Fi szolgáltatást. A szolgáltatás jelenleg a Budapest II. kerület, Mechwart ligetben és a Budapest II. kerület, Lövház utca Káplár utcától a Fény utcai kereszteződésig tartó szakaszán vehető igénybe, és a II. Kerület Kártyával rendelkezőknek hosszabb ideig történő napi használatot biztosít.

Az Önkormányzat korábban megfogalmazott szándékai és a rendelkezésre álló források függvényében a rendszer a későbbiekben újabb területekre is kiterjeszthető.

C. Közterületi bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat

2012-ben is folytatódott az előző év áprilisától a Zrt. közreműködésével nyújtott e-környezet internetes bejelentő rendszer telefonos és személyes diszpécseri feladatait integráló lakossági ügyfélszolgálati tevékenység.

A bejelentő rendszer egységes internetes felületen, hétköznap személyesen és telefonon, hétvégén telefonügyelettel működő szolgáltatás egy helyen és központi elérhetőséggel biztosítja az eltérő kerületi önkormányzati irodák és fővárosi társaságok illetékességébe tartozó közterületi és környezeti problémák, javaslatok helyszíni bejelentési lehetőségét, és a bejelentésekre tett intézkedések nyomon követhetőségét.

A mozgáskorlátozottak bevonásával megtervezett és kivitelezett átalakítás eredményeként a Társaság Keleti Károly utca 15/a. sz. alatti székhelyén 2011. áprilisában megnyílt, mind ügyfél-, mind pedig dolgozói szempontból akadálymentessé alakított ügyfélszolgálati irodájában működik a II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyintézés, a közterületi bejelentő rendszer bejelentéseinek fogadása és a Lövház utcai lakosok kedvezményes parkolásához igényelhető igazolások ügyintézése.

A kialakítás során figyelembe vettük a Társaság lakossági szolgáltatásainak várható bővüléséhez kapcsolódó ügyfélszolgálati többletfeladatok igényét is.

1.3 A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto
E-mail:	varosfejleszto@masodikkerulet.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakma, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006
Cégjegyzésre jogosult:	dr. Tas Krisztián vezérigazgató Anyja neve: Csipes Kornélia Lakcím: 1024 Budapest, Margit krt. 5/a.

Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészcsevény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Igazgatóság tagjai:	A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Gt. 247. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.
Felügyelőbizottság tagjai:	Lánszki Regő, elnök Lakcím: 1022 Budapest, Árvácska u. 7. dr. Górá Csaba Gyula, tag Lakcím: 4032 Debrecen, Balassa B. u. 8. György Domonkos, tag Lakcím: 1142 Budapest, Horvát Boldizsár utca 15. III. 11.
A Társaság könyvvizsgálója:	COOPSALDO Könyvvizsgáló és Ügyviteli Szolgáltató Kft. Cím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1. MKVK nyilvántartási szám: 000078 Személy szerint: Víghné Lázár Anna Lakcím: 1188 Budapest, Címer u. 58/b. MKVK tagsági szám: 005967

2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1 Speciális törvényi környezet

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, ezért működését – a magántulajdonú gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályokon túlmenően – további jogszabályok is meghatározzák különösen.

Törvény

- 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról (Ötv.)
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (új Ötv.)
- 1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról (Áht.) – 2011. december 31-ig
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról (új Áht.) – 2012. január 1-jétől
- 2003. évi CXXIX. törvény a közbeszerzésekről (Kbt.) – 2011. december 31-ig
- 2011. évi CVIII. törvény a közbeszerzésekről (új Kbt.) – 2012. január 1-jétől
- 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

Kormányrendelet

- 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről
- 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletei

- 45/2001. (XII.22.) önkormányzati rendelet a bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről
- 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről

2.2 A Városfejlesztő szervezete

A Társaság munkaszervezetét a Vezérigazgató irányítja. A Társaság 2012. év elején tíz munkavállalóval látta el tevékenységeit. A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek kezelésével összefüggésben jelentős létszámbővítést hajtott végre a Társaság. 2012. december 31-én 19 fő (2 fő fizikai, 17 fő szellemi) a foglalkoztatotti létszám.

A Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság működik.

2.3 Foglalkoztatási program

A Társaság 2012-ben tovább bővítette a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett foglalkoztatási programját, melynek köszönhetően korábban is több fogyatékos- és megváltozott munkaképességű embernek sikerült elhelyezkednie a nyílt munkaerő-piacon. A program 2010-ben a Bel-Buda Funkcióbővítő beruházás fejlesztéseit bemutató információs pontokkal indult, később pedig a II. Kerület Kártya rendszer kártyakiadó pontjainak működtetésében folytatódott. 2011-től a program keretében a Városfejlesztő akadálymentessé alakított új Keleti Károly utcai lakossági ügyfélszolgálatán öt mozgáskorlátozott munkatárs vesz részt a rehabilitációs programban, munkájukkal minőségi szolgáltatásokat nyújtva kerületünk polgárai számára a közterületi bejelentő rendszer és a II. Kerület Kártya ügyfélkapcsolati feladatainak ellátása során.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a MEREK-el közös foglalkoztatási programokat a jövőben is folytatni, valamint fejleszteni szeretné, ezért a program bővítése esetén szükségessé válik további akadálymentes munkahelyek kialakítása, amellyel megteremthetők a program tárgyi feltételei.

3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2012. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A 2011. és a 2012. gazdálkodási év adatai olyan szempontból összehasonlíthatóak, hogy mindkét év teljes naptári év gazdálkodását öleli fel, azonban a két év adatai között jelentős eltérést okoz a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek kezelésével összefüggő tevékenységbővülés, mely eredményeként a Társaság tevékenységi szerkezete 2012. évben jelentősen megváltozott.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. elmúlt két évi gazdálkodási eredményét a 1. sz. melléklet tartalmazza.

3.1 Bevételek alakulása

A bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	2011. év	2012. év
Értékesítés nettó árbevétele	81.683 eFt	169.119 eFt
Egyéb bevétel	2 eFt	22.087 eFt
Pénzügyi bevétel	755 eFt	1.194 eFt
<u>Rendkívüli bevétel</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Bevételek összesen	82.440 eFt	192.400 eFt

2011. évben intézményi- és létesítménygazdálkodási szolgáltatásokból – a továbbszámlázott szolgáltatásokat is beleértve – 58.359 eFt árbevételt ért el a Társaság. A lakossági szolgáltatások által 21.815 eFt, míg egyéb tevékenység által 1.500 eFt árbevételt realizáltunk.

2012. évben a Társaság intézményi- és létesítménygazdálkodási szolgáltatásokból – a továbbszámlázott szolgáltatásokat is beleértve – 55.108 eFt, a lakossági szolgáltatások által pedig 25.700 eFt nettó árbevételt realizált. Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú helyiségek kezeléséhez kapcsolódóan – a közvetített szolgáltatásokat is beleértve – 87.020 eFt árbevételt értünk el.

A 2012. évi egyéb bevétel jelentős része (21.840 eFt) az év során apportált ingatlanokhoz kapcsolódó vagyonátruházási illeték összegéből adódott, melyet az alapító II. Kerületi Önkormányzat megtérített a Társaságnak.

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit – az elérhető kamat nagyságát, illetve a megfelelő likviditás biztosítását figyelembe véve – Raiffeisen Pénzpiaci Alap befektetési jegybe fekteti. 2011. évben 753 eFt, 2012. évben 1.192 eFt hozamot realizáltunk a visszaváltott befektetési jegyekkel.

3.2 Költséggazdálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	2011. év	2012. év
Anyag jellegű ráfordítás	30.546 eFt	94.703 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	45.515 eFt	73.341 eFt
Értékcsökkenési leírás	3.001 eFt	8.231 eFt
Egyéb ráfordítás	1.389 eFt	2.727 eFt
Pénzügyi ráfordítás	0 eFt	0 eFt
Rendkívüli ráfordítás	0 eFt	1 eFt
Költségek, ráfordítások összesen	80.451 eFt	179.003 eFt

Az energia, a tisztítószer, az egyéb anyagok, valamint az üzemeltetési (csatorna, szemétszállítás, takarítás, gondnoki díj, távfelügyeleti díj, közös költség, stb.) díj növekedésének oka, hogy 2012. évben a székhelyen és a telephelyen túlmenően a Máriaremetei úti és a Frankel Leó úti ingatlanokkal kapcsolatos díjtételek is megjelentek.

Az irodaszerrel, üzemanyaggal, telefonnal kapcsolatos költségek a létszámbővülés következtében nőttek.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, 2012. évben a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerület Kártya program, étkezési szoftver) kapcsolatban merültek fel.

A bérleti díjak jelentős emelkedésének oka, hogy 2012-ben itt került elszámolásra a lakás és nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó számviteli adminisztrációs nyilvántartási rendszer bérleti díja is.

A két év megbízási díjai között nincs jelentős különbség, mindkét évben a bérszámfejtésre és könyvelésre igénybe vett külső szolgáltató díja, szakértői díjak, valamint az ügyfélszolgálati tevékenység keretében a MEREK (Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központja) részére fizetett megbízási díj szerepel itt.

Az anyag jellegű ráfordításon belül 2011. évben 13.764 eFt, 2012. évben 69.861 eFt továbbszámlázott – ELÁBÉ és közvetített szolgáltatás – összeg szerepel.

A személyi jellegű ráfordítás soron elszámolt költségek évek közötti jelentős eltérése abból adódik, hogy míg 2011. évben az éves átlagos statisztikai állományi létszám 8 fő volt, addig a 2012. évi adat 13 fő. Mindkét évben a személyi jellegű egyéb kifizetések között megjelenik a – cafeteria rendszer keretében nyújtott – béren kívüli juttatások összege, illetve a munkavállalók részére megtérített munkába járás költsége.

A 2012. évi értékcsökkenési leírásban szerepel az apportált ingatlanokra elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás összege, ezért háromszorozódott majdnem meg az érték.

A rendkívüli ráfordítások között szereplő 1 eFt adományozással összefüggésben került elszámolásra 2012. évben.

3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	2011. év	2012. év
Üzleti (üzemi) eredmény	1.234 eFt	12.204 eFt
Pénzügyi eredmény	755 eFt	1.194 eFt
<u>Rendkívüli eredmény</u>	<u>0 eFt</u>	<u>- 1 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	1.989 eFt	13.397 eFt

A Társaság 2012. évi üzemi eredménye jelentősen emelkedett a 2011. évihez képest, mely a II. Kerületi Önkormányzat által megtérített – apportált ingatlanokhoz kapcsolódó – vagyonátruházási illeték összegének köszönhető, ami az egyéb bevételek között került elszámolásra.

3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. pénzeszközei nem nyújtottak volna fedezetet az Alapító által 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal végrehajtott tőkeemeléshez kapcsolódó vagyonátruházási illeték (21.840 eFt) megfizetésére, ezért a tulajdonos úgy döntött, hogy az apportálásokkal kapcsolatos költségeket megtéríti a Társaságnak.

Az Alapító 2012. június 26-i képviselő-testületi ülésen határozott a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéjének 23 millió forinttal történő megemeléséről. Az Alapító a pénzbeli tőkeemelést teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátotta (cégbírósági bejegyzés kelte: 2012. augusztus 7.), amely a Társaság 2012. évben bővülő feladataira való felkészülés – új feladathoz kapcsolódó szoftver beszerzés, többletfeladatok generálta új munkavállaló felvételéhez a tárgyi feltételek megteremtése (számítógépek, irodatechnika, munkahelyek berendezése) – forrásaként szolgált.

A Társaság árbevételei lehetővé tették, hogy működési költségeit folyamatosan fedezni tudja, illetve fizetési kötelezettségeinek mindkét év során határidőben eleget tudjon tenni.

3.5 Saját tőke alakulása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéje 2011. december 31-én 15 mFt volt. 2012. évben a tulajdonos három alkalommal hajtott végre tőkeemelést, 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal, 2012 júliusában pedig pénzbeli juttatással.

2012 márciusában apportált ingatlanok:

1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13490/0/A/2
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53

2012 áprilisában apportált ingatlanok:

1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3

A Társaság jegyzett tőkéje az alábbiak szerint alakult 2012. évben:

Megnevezés	cégbírósi bejegyzés	összeg
Jegyzett tőke (2012.01.01)		15.000 eFt
Ingatlanapport	2012.04.10	76.000 eFt
Ingatlanapport	2012.05.03	470.000 eFt
Pénzbeli tőkeemelés	2012.08.07	23.000 eFt
Jegyzett tőke (2012.12.31)		584.000 eFt

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. saját tőkéje meghaladja a jegyzett tőke összegét, így a működés során minden – tőkére és tőkeszerkezetre vonatkozó – törvényi előírásnak megfelelünk.

	2011. év	2012. év (előzetes*)
Jegyzett tőke	15.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	5.810 eFt	7.582 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>1.772 eFt</u>	<u>12.521 eFt</u>
Saját tőke	22.582 eFt	604.103 eFt

* A 2012. évi beszámoló elkészült, de a Képviselő-testület által még nem került jóváhagyásra.

4 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2013. ÉVI TERVEI, FELADATAI

4.1 Városfejlesztési feladatok

Várhatóan a 2013. évet is meghatározza, hogy a műszaki jellegű városfejlesztési beruházásokra rendelkezésre álló pályázati források beszűkülése miatt a kerület által nyújtott városi szolgáltatások fejlesztése formájában megvalósuló fejlesztési tevékenységre helyeződik át a hangsúly. Ennek keretében elsősorban olyan lakossági szolgáltatások fejlesztését helyezzük előtérbe, melyek az Önkormányzat és a területhez kötődő intézmények, és más partnerek együttműködése révén elősegítik a megújult területek új funkcióinak érvényesülését (pl. közterületi WIFI, Kerület Kártya partnerség).

A Városfejlesztő célja a Bel-Buda Városcopyont Funkcióbővítő rehabilitáció során megújult területekre vonatkozóan továbbra is a projekt eredményeinek fenntartásában, az elkészült fejlesztések hasznosításában való közreműködés. Jelenleg nem rendelkezünk információval olyan új, városfejlesztési beruházásról, amely a társaság koordinációjában valósul meg 2013-ban. Ugyanakkor a kerület által nyújtott városi szolgáltatások fejlesztése formájában továbbra is a korábban megújult területek nyújtotta közösségi funkciók segítése a cél.

A Zrt. 2013-ban a közreműködő egyetemi kutatóbázissal együttműködésben, gazdasági- városfejlesztési felsőoktatási területen tanuló végzős hallgatók bevonásával kutatási projektet tervez elvégezni a Bel-Budai, ezen belül is Margit körúti városrész környezeti és gazdasági problématerképének feltárására és városfejlesztési és gazdaságfejlesztési lehetőségek megvizsgálására.

4.2 Intézményi szolgáltatások

4.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok

A közétkeztetési szolgáltatás lebonyolítása során a Társaság célja elsősorban az, hogy olyan pontos, adagszám alapú analitikát vezessen, amely mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, és egyúttal lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat érvényesíthesse ÁFA visszaigénylési pozícióját az éves szinten 687 millió forintos közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának mintegy 146 millió forintos ÁFA tartalmából.

Tervünk szerint megvizsgáljuk az elektronikus megrendelési, lemondási, nyilvántartási, számlázási rendszer továbbfejlesztési lehetőségeit annak érdekében, hogy az elektronikus fizetési módok előtérbe helyezésével tovább csökkenthetők legyenek a jelenlegi, a túlnyomórészt csekkes fizetéshez kapcsolódó tranzakciós költségek.

4.2.2 Intézményi műszaki szolgáltatások

Tekintettel arra, hogy a Zrt. az intézményi műszaki szolgáltatásokat várhatóan 2013. március 31-ig látja el, 2013. évben a célunk a feladatok, illetve a folyamatban levő ügyek teljes körű átadása annak érdekében, hogy a feladatokat várhatóan 2013 áprilisától ellátó Intézmény

Működtető Központ belépésével az intézmények továbbra is zökkenőmentesen tudják igénybe venni a műszaki szolgáltatásokat.

A Zrt. az Önkormányzat erre vonatkozó megbízása esetén továbbra is közreműködik az önkormányzati intézmények és más önkormányzati fogyasztók esetében

- az össz-önkormányzati gáz- és áramszolgáltatási közbeszerzés eredményei alapján a következő fogyasztási időszakra vonatkozó közbeszerzés előkészítésével kapcsolatos feladatokban;
- további létesítménygazdálkodási szolgáltatások központosított beszerzési, vagy megszervezési lehetőségének vizsgálatában és előkészítésében;
- energiahatékonyságot javító, a fenntartható fejlődés követelményeit kielégítő, környezetkímélő, illetve költségmegtakarítást eredményező innovatív műszaki megoldások bevezetési lehetőségeinek vizsgálatában (mintaprojektek lehetőségeinek felmérése, önkormányzati döntés és megbízás esetén a projektek előkészítése, a projekteredmények értékelését követő eredményektől függően döntés előkészítés a bevezetés lehetőségeiről).

4.3 Lakossági szolgáltatások fejlesztése

4.3.1 Lakossági ügyfélszolgálat működtetése és feladatbővítése

A Városfejlesztő által nyújtott lakossági szolgáltatások feladatait elsődlegesen továbbra is a 2011-ben megnyitott, megváltozott munkaképességű dolgozók számára akadálymentesen kialakított Keleti Károly utcai ügyfélszolgálat látja el, melyet a Társaság a MEREK-vel együttműködésben működtet, és amely jelenleg az alábbi ügycsoportokban áll a lakosság rendelkezésére:

- II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok,
- Kedvezményes parkolási bérlet igénylésével kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok,
- Közterületi bejelentő rendszerrel kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok,
- Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek ügyintézése.

A fenti feladatok mellett a Társaság lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó feladatainak körében az ügyfélszolgálati tevékenység kibővítése az új tevékenységhez kapcsolódó egyes ügyfélszolgálati feladatokkal:

- egyszerűbb ügyekben (igazolási kérelmek, űrlapok kiadása, információszolgáltatás) ügyfélszolgálati feladatok;
- a közterületi bejelentő rendszerhez hasonló formában megvalósítani tervezett bérlői bejelentési felület adminisztrációja;
- eladó, bérbe adható ingatlanokkal, pályázatokkal kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok.

4.3.2 A II. Kerület Kártya program lehetőségeinek fejlesztése, bővítése

A II. Kerület Kártya program fejlesztése során továbbra is kiemelt cél a kártyával igénybe vehető elfogadóhelyek és kedvezmények körének bővítése, annak érdekében, hogy a Kártya folyamatosan bővülő kedvezményrendszert kínálhasson a kerületi polgároknak. 2013-ban is

megvizsgáljuk, milyen más önkormányzati szolgáltatások igénybe vételére lehet bevezetni a II. Kerület Kártyát. Amennyiben az Önkormányzat a jogosulti kör bővítését tervezi, közreműködünk a program kibővítésének előkészítésében és lebonyolításában.

2013-ban jár le a program indulási évének bevezetési időszakában kiállított kártyák zöme, ezért 2013 májusától kiemelt feladatunk, hogy biztosítsuk a nagyszámú lejárt Kerület Kártya birtokosok számára a zökkenőmentes meghosszabbítás lehetőségét.

4.3.3 E-Környezet közterületi bejelentő rendszer továbbfejlesztése

2011-ben a lakossági ügyfélszolgálatral együtt elindított, az Önkormányzat korábbi adatvagyon fejlesztéseivel kapcsolódó e-környezet bejelentő rendszer eddigi működtetéseinek tapasztalatai alapján előkészítésre került a bejelentő rendszer új funkciókkal bővítése és a tapasztalatok alapján a használat egyszerűsítése annak érdekében, hogy a közreműködő irodák és önkormányzati szervek bejelentésekkel kapcsolatos együttműködése még eredményesebb lehessen. Társaságunk a jelenleg is működő rendszert olyan diszpécseri modullal tervezi bővíteni, amely alkalmas a telefonon érkező közterületi bejelentések hatékonyabb adminisztrációjára, és a szolgáltatást igénybe vevő lakosok elégedettségének növelésére.

4.3.4 Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése és bővítése

A Mechwart ligetben és Lövház utca sétáló szakaszán 2011-ben kiépített közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás 2012 tavaszától áll a lakossági felhasználók rendelkezésére. A kedvező tapasztalatok alapján megvizsgáltuk, és az erre vonatkozó önkormányzati döntés esetén előkészítjük, illetve elindítjuk további, kerületi közterületeken (így a pesthidegkúti Bánffy György emlékparkban) az ingyenes közterületi Wi-Fi szolgáltatás bevezetését és bővítését. Továbbra is cél a II. Kerület Kártya kedvezményrendszer és a Közterületi Wi-Fi szolgáltatás közös promóciós lehetőségeinek kihasználásával a két lakossági szolgáltatás kölcsönös népszerűsítése.

4.4 Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása

A Zrt. 2013-ban az összesen 1.262 db lakás és helyiséggel kapcsolatos műszaki feladatai körében elsősorban az átadás – átvételének folytatását és zökkenőmentes lebonyolítását tekinti kiemelt céljával. A korábbi vagyonkezelőtől történő átvétel során kiemelt céljaink:

- az ingatlanok műszaki állapotának felülvizsgálata, rögzítése és dokumentálása;
- a szerződésekben szereplő műszaki paraméterek, adatok ellenőrzése, javaslattevél azok aktualizálására;
- a bérlemények jelenlegi használatával kapcsolatos lényeges körülmények ellenőrzése;
- a későbbi hasznosítási javaslatok kidolgozásához releváns adatok, információk rögzítése.

Ügyszintén 2013. évi cél az átvételre került ingatlanok esetében a bérleti- és használati jogviszonyokhoz kapcsolódó, korábban párhuzamosan, illetve több szereplő által

nyilvántartott adatok összevezetése és ellenőrzése annak érdekében, hogy egységes bérleti, illetve használói információs rendszerrel segíthesse a Zrt. az Önkormányzat, mint tulajdonos bérbeadói és tulajdonosi döntéseinek meghozatalát.

A gazdasági és adminisztrációs feladatok ellátása tekintetében 2013. év során a Társaság legfőbb céljai:

- az átlátható, naprakész, az önkormányzati vagyongazdálkodási döntéseket támogatni képes gazdasági- és műszaki adatszolgáltatás folyamatos biztosítása;
- az átvett nyilvántartások adatainak felülvizsgálata, pontosítása;
- a lakosság felé nyújtott szolgáltatások átadás-átvételének zökkenőmentes biztosítása;
- az átvett feladatokhoz kapcsolódó folyamatok kialakítása és optimalizálása;
- a feladatátvétel során gyűjtött tapasztalatok összegzése, a tapasztalatok alapján javaslatok kidolgozása a vagyongazdálkodási modell továbbfejlesztésére;
- a felülvizsgált, optimalizált folyamatok informatikai támogatására 2012-ben megtervezett integrált informatikai rendszer megvalósítása és bevezetése.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos társasházakban történő képviselete során 2013-ban céljaink elsősorban:

- az Önkormányzati tulajdonost érintő, a társasházakban fennálló esetleges rendezetlen vagy vitás jogi és műszaki problémák megoldásának előmozdítása;
- az Önkormányzat jogi és gazdasági érdekeinek érvényesítése az Önkormányzati vagy közös tulajdont érintő társasházi döntések meghozatalakor;
- a társasházak jogszerű és eredményes működésének elősegítése az önkormányzati tulajdonost képviselő Zrt. szakmai tapasztalatainak és javaslatainak tulajdonostársakkal és közös képviselőkkel történő megosztása által;
- szorosabb együttműködés kialakítása a Közös képviselőkkel a naprakész információcsere és kölcsönös információszolgáltatás megvalósítása érdekében.

4.5 Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása

2013-ban célunk a 2012-ben tőkeemelés során a Zrt tulajdonába került ingatlanok használói számára a hatékony üzemeltetés lehetőségének biztosítása, a Zrt. tulajdonosi érdekeinek érvényesítése mellett, illetve a használók erre vonatkozó igénye esetén korszerű üzemeltetési szolgáltatások biztosítása az ingatlanokban.

4.6 Személyi, tárgyi feltételek megteremtése

4.6.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése

A terjedelmükben és mennyiségükben megnövekedett feladatok ellátása jelentős szervezeti és infrastrukturális fejlesztést igényelt, amely részben 2012-ben valósult meg, részben pedig 2013-ban folytatódik.

A Felső Zöldmáli úti irodaház megnövekedett dolgozói létszámának kiszolgálására szükségessé válik egyes helyiségek felújítása, ahol a létszámbővítéshez igazodóan új munkatermek kerültek, illetve kerülnek létrehozásra, beleértve ezek berendezését és felszerelését is, továbbá szükségessé válik egyes kiszolgáló helyiségek felújítása, korszerűsítése is.

2013-ban is folyamatosan el kell végezni azokat az épület rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő karbantartási és felújítási munkákat, melyeket az épület állagmegóvása és a megnövekedett használati követelményeknek megfelelés tesz szükségessé.

A megnövekedett feladatokkal és létszámmal összhangban terveink szerint 2013-ban folytatódik az irodatechnikai és informatikai infrastruktúra fejlesztése és bővítése, továbbá a műszaki feladatok zavartalan ellátásához felmerül gépjármű beszerzésének szüksége is.

Az informatikai rendszer hardver- és hálózatfejlesztési feladatai mellett – az informatikai stratégiában foglaltaknak megfelelően – olyan folyamatirányítási- és kontrolling rendszer megvalósítása az elsődleges cél, amely alkalmas:

- egy egységes, zárt felületen a hatékony információcserére a Zrt. és a lakás-helyiség gazdálkodásban közreműködő önkormányzati irodák és szervezeti egységek között;
- gyors és aktuális vezetői információk szolgáltatására mind a Zrt., mind az önkormányzati vezetés irányában;
- a tulajdonosi döntések támogatására folyamatos gazdasági adatszolgáltatásra;
- egységes bérleti bejelentési és információs rendszer működtetésére;
- társasházi közös képviselők részére zárt, egységes tájékoztatási és információs felület kialakítására.

4.6.2 A megkezdett foglalkoztatási programok folytatása, bővítése

A Társaság továbbra is elkötelezett a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával 2010-ben megkezdett és 2011-ben, valamint 2012-ben kibővített közös foglalkoztatási programra vonatkozó együttműködés folytatására.

A Zrt. 2013-ban megvizsgálja a MEREK-es együttműködés mellett közvetlenül a Zrt. által is a megváltozott munkaképességű dolgozók integrálásának és foglalkoztatásának stratégiai lehetőségeit, és ennek keretében együttműködik a foglalkoztatás rehabilitációs szakma illetékes szervezeteivel.

Stratégiai célunk a Zrt. által ellátott feladatokhoz és szolgáltatásokhoz kapcsolódóan további olyan akadálymentes munkahelyek megteremtése és a foglalkoztatási lehetőségek bővítése, amelyek által megvalósulhat a mozgássérült, vagy más okból megváltozott munkaképességű emberek társadalmi és munkaerőpiaci integrációja.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2011. és 2012. évi eredmény

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2011. év tény	2012. év tény
BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE		
Értékesítés nettó árbevétele	81 683 272	169 118 574
intézményi közétkeztetés	12 000 000	12 000 000
intézményi hibaelhárítás lebonyolítás	22 800 000	22 800 000
ügyfélszolgálati tevékenység	18 950 000	25 200 000
közterületi WI-FI	1 064 800	500 000
intézményi felújítás, beruházás lebonyolítás	4 619 606	871 857
önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése		37 100 000
továbbszámlázott áru, szolgáltatás	13 752 916	69 860 867
egyéb tevékenység	8 495 950	785 850
Egyéb bevétel	2 039	22 087 186
Pénzügyi bevétel	754 593	1 194 163
Rendkívüli bevétel	0	0
RAFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE		
Anyag jellegű ráfordítás	30 545 920	94 702 712
Anyagköltség	2 115 085	4 376 757
energia	703 431	1 639 227
irodaszer, nyomtatvány	502 816	1 013 448
üzemanyag	215 945	501 778
tisztítószer	294 712	327 216
egyéb anyagköltség	398 181	895 088
Igénybevevett szolgáltatások	14 370 106	19 227 226
utazási költség, szállítás, rakodás, raktározás	16 278	13 451
karbantartási költség	4 272 064	4 416 046
posta, telefon, Internet	1 041 280	1 790 315
szakkönyv, hírlap, folyóirat	9 481	61 396
bérleti díjak	194 891	1 489 228
hirdetés, reklám	170 000	863 794
megbízási díjak	6 593 900	6 958 392
könyvvizsgálói szolgáltatás	624 000	624 000
oktatás, továbbképzés	127 210	156 194
üzemeltetési díj	788 888	2 632 615
egyéb	532 114	221 795
Egyéb szolgáltatás	296 553	1 237 973
biztosítási díjak	30 623	313 439
bankköltségek	196 210	618 772
egyéb szolgáltatások költségei	69 720	305 762
Eladott áruk beszerési értéke	312 700	0
Továbbszámlázott szolgáltatás	13 451 476	69 860 756
Személyi jellegű ráfordítások	45 514 835	73 341 561
Béreköltség	32 668 320	52 757 846
bér, prémium, jutalom	32 488 320	52 577 846
tisztviselők díja	180 000	180 000
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 335 978	5 222 841
cafeteria	1 828 600	3 131 700
végkielégítés	0	0
reprezentációs költség, természetbeni juttatás	453 408	436 617
egyéb	651 036	798 117
társaságot terhelő szja	402 934	679 407
egészségügyi szolgáltatás költsége	0	177 000
Bérfárulékok	9 510 537	15 360 874
TB és munkaerő-piaci járulék, szociális hozz. adó	8 876 395	14 050 094
szakképzési hozzájárulás	493 000	797 833
egészségügyi hozzájárulás	141 142	512 947
Értékcsokkenési leírás	3 000 892	8 230 852
Egyéb ráfordítás	1 389 374	2 727 587
értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
iparűzési adó	1 316 080	1 897 621
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	73 294	829 966
Pénzügyi ráfordítás	0	0
Rendkívüli ráfordítás	0	500
EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE		
összes bevétel	82 439 904	192 399 923
összes költség és ráfordítás	80 451 021	179 003 212
Adózás előtti eredmény	1 988 883	13 396 711
Adófizetési kötelezettség	217 000	876 000
Adózott eredmény	1 771 883	12 520 711

Hibaelhárítás költségei 2011, 2012, 2013.01-03. hó

Hibaelhárítás 2011. év

Munkanem	Költségek
Vízszerezés	2 555 685 Ft
Gépészeti javítások	1 342 594 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	1 830 160 Ft
Villanyszerezés	2 161 694 Ft
Lakatos munka	75 500 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	1 660 133 Ft
Nyílászárók javítása	208 300 Ft
Bádogos-tetőfedő	848 836 Ft
Egyéb	2 415 818 Ft
Hatósági	693 426 Ft
Asztalos	96 750 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	458 010 Ft
Összesen:	14 346 906 Ft

Hibaelhárítás 2012. év

Munkanem	Költségek
Vízszerezés	2 380 103 Ft
Gépészeti javítások	3 406 748 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	1 996 363 Ft
Villanyszerezés	1 036 730 Ft
Lakatos munka	575 450 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	1 241 219 Ft
Nyílászárók javítása	244 894 Ft
Bádogos-tetőfedő	602 052 Ft
Egyéb	1 162 651 Ft
Hatósági	5 229 017 Ft
Asztalos	363 474 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	3 046 726 Ft
Összesen:	21 285 427 Ft

Hibaelhárítás 2013. 01-03. hó

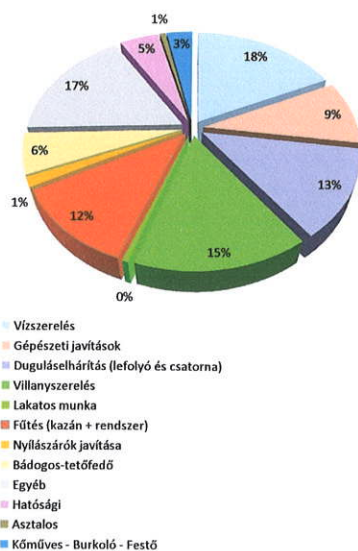
Munkanem	Költségek
Vízszerezés	212 886 Ft
Gépészeti javítások	578 516 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	718 503 Ft
Villanyszerezés	421 065 Ft
Lakatos munka	0 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	428 625 Ft
Nyílászárók javítása	468 402 Ft
Bádogos-tetőfedő	347 819 Ft
Egyéb	70 500 Ft
Hatósági	125 941 Ft
Asztalos	22 860 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	88 900 Ft
Összesen:	3 484 017 Ft

Havi költségek alakulása 2011. év	feladat (db)	költség
január	5	412 325 Ft
február	10	503 813 Ft
március	15	738 400 Ft
április	28	2 109 765 Ft
május	19	1 670 452 Ft
június	29	1 446 085 Ft
július	4	106 500 Ft
augusztus	4	155 049 Ft
szeptember	29	2 424 584 Ft
október	32	2 166 014 Ft
november	24	1 565 683 Ft
december	36	1 048 236 Ft
Összesen:	235	14 346 906 Ft

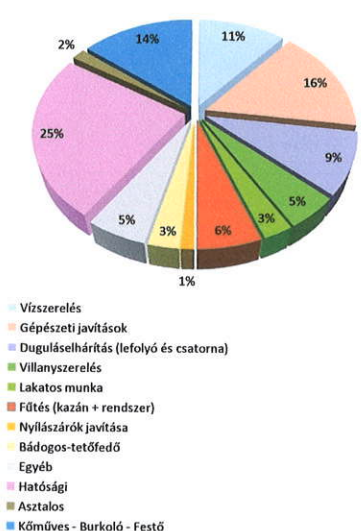
Havi költségek alakulása 2012. év	feladat (db)	költség
január	7	513 785 Ft
február	24	1 310 769 Ft
március	26	1 670 819 Ft
április	34	1 433 415 Ft
május	35	1 112 766 Ft
június	25	630 155 Ft
július	22	884 488 Ft
augusztus	20	1 045 398 Ft
szeptember	30	1 086 413 Ft
október	39	3 942 568 Ft
november	27	2 016 603 Ft
december	43	5 638 248 Ft
Összesen:	332	21 285 427 Ft

Havi költségek alakulása 2013.01-03. hó	feladat (db)	költség
január	19	619 855 Ft
február	18	893 104 Ft
március	37	1 971 058 Ft
Összesen:	74	3 484 017 Ft

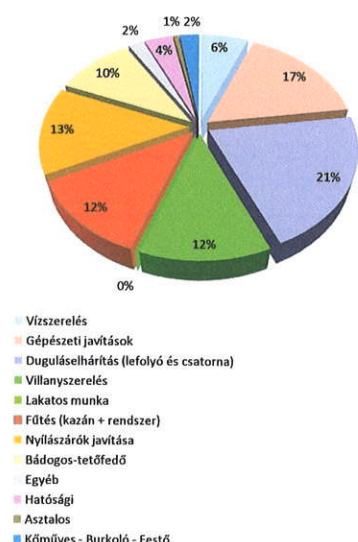
2011.01-12.



2012.01-12.



2013.01-03.



Munkanem	feladat (db)	átlag költség (Ft/db)
Vízszerezés	42	60 850 Ft
Gépészeti javítások	31	43 309 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	34	53 828 Ft
Villanyszerezés	55	39 304 Ft
Lakatos munka	4	18 875 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	14	118 581 Ft
Nyílászárók javítása	7	29 757 Ft
Bádogos-tetőfedő	6	141 473 Ft
Egyéb	22	109 810 Ft
Hatósági	13	53 340 Ft
Asztalos	2	48 375 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	5	91 602 Ft
Σ	235	61 051 Ft

Munkanem	db	átlag költség (Ft/db)
Vízszerezés	50	47 602 Ft
Gépészeti javítások	77	44 243 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	42	47 532 Ft
Villanyszerezés	56	18 513 Ft
Lakatos munka	18	31 969 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	18	68 957 Ft
Nyílászárók javítása	9	27 210 Ft
Bádogos-tetőfedő	7	86 007 Ft
Egyéb	16	72 666 Ft
Hatósági	16	326 814 Ft
Asztalos	7	51 925 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	16	190 420 Ft
Σ	332	64 113 Ft

Munkanem	db	átlag költség (Ft/db)
Vízszerezés	6	35 481 Ft
Gépészeti javítások	15	38 567 Ft
Duguláshárítás (lefolyó és csatorna)	13	55 269 Ft
Villanyszerezés	17	24 769 Ft
Lakatos munka	0	0 Ft
Fűtés (kazán + rendszer)	4	107 156 Ft
Nyílászárók javítása	4	117 101 Ft
Bádogos-tetőfedő	6	57 971 Ft
Egyéb	4	17 625 Ft
Hatósági	2	62 971 Ft
Asztalos	2	11 430 Ft
Kőműves - Burkoló - Festő	1	88 900 Ft
Σ	74	47 081 Ft

2012. évi beruházási (B), felújítási (F), tervezett karbantartási (HK) és hibaelhárítási (HE) munkák összesítése:

	Beruházások (B)	Felújítások (F)	Tervezett (Halaszthatatlan) karbantartások (HK)	Hibaelhárítások (HE)
2012. évben összesen:				
2013. évre áthúzódó, jóváhagyott összesen*:	0	12 302 874	18 001 455	21 285 427
	0	6 774 434	0	0
Mindösszesen:	0	19 077 308	18 001 455	21 285 427
B+F	19 077 308			
B+F+HK		37 078 763		
B+F+HK+HE			58 364 190	
Költségvetésben jóváhagyott előirányzatok:	0	23 867 000	25 000 000	20 000 000
Maradvány (+)/Többlet (-):	0	4 789 692	6 998 545	-1 285 427

Intézmény/feladat (db) 0/0 10/10 19/41 40/332

2013. évre áthúzódó munkák összesen: 0/0 3/3 0/0 -

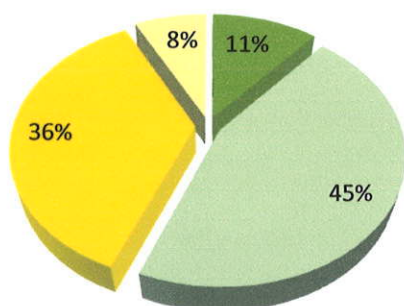
* Megjegyzés: Máriaremetei u. Tagóvoda A mászótorony alatti gumitéglázás
Áldás utcai Általános Iskola Oldalkerítés felújítása
I. Gondozási Központ Kéménybélelés, kazáncsere

2013.04.03

BUDÉP Kft.-től átvett ingatlanok 2012.12.31-ig

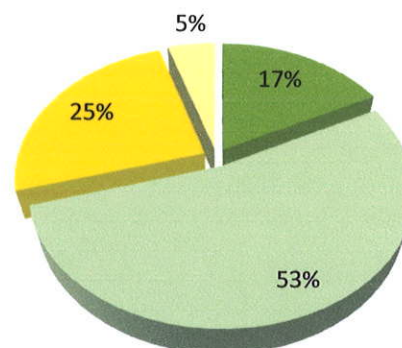
Átvett ingatlanok	Helyiség		Lakás		Összesen	
	db	m ²	db	m ²	db	m ²
bérbeadott	41	4 371	134	6 207	175	10 578
üres	165	13 373	28	1 243	193	14 616
Összesen:	206	17 744	162	7 450	368	25 194

Átvett ingatlanok 2012.12.31-ig
db-hoz viszonyított kimutatása



- Helyiség (bérbeadott) 41
- Helyiség (üres) 165
- Lakás (bérbeadott) 134
- Lakás (üres) 28

Átvett ingatlanok 2012.12.31-ig
m²-hez viszonyított kimutatása

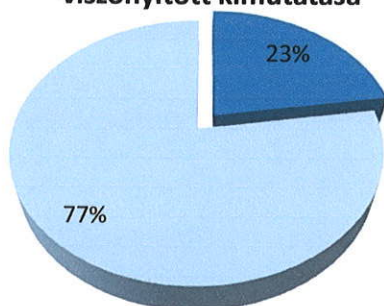


- Helyiség (bérbeadott) 4 371
- Helyiség (üres) 13 373
- Lakás (bérbeadott) 6 207
- Lakás (üres) 1 243

BUDÉP Kft.-től átvett ingatlanok 2012.12.31-ig

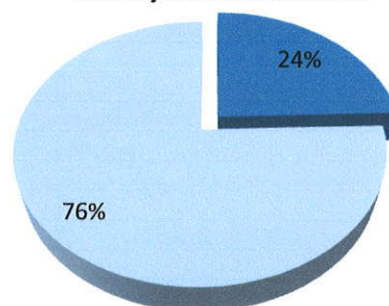
Átvett ingatlanok	összesen		mindösszesen	
	db	m ²	db	m ²
bérbeadott	175	10 578	1 262	77 851
üres	193	14 616		
Összesen:	368	25 194	1 262	77 851

**Átvett ingatlanok 2012.12.31-ig
a teljes portfólió db-hoz
viszonyított kimutatása**



■ Átvett ingatlan (L+H) 368
■ Teljes portfólió (L+H) 1 262

**Átvett ingatlanok 2012.12.31-ig
a teljes portfólió m²-hez
viszonyított kimutatása**



■ Átvett ingatlan (L+H) 25 194
■ Teljes portfólió (L+H) 77 851