

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## Üzleti terv

2018. év

2018.01.01 – 2018.12.31

Kelt: Budapest, 2018. május 4.



Dr. Tas Krisztián  
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

## TARTALOMJEGYZÉK

1	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2018. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2018. ÉVI TERVEI, FELADATAI ÜZLETÁGANKÉNT .....	5
2.1	Városfejlesztési feladatok .....	5
2.2	Intézményi szolgáltatások .....	6
2.2.1	<i>Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok</i> .....	6
2.3	Lakossági szolgáltatások fejlesztése .....	8
2.3.1	<i>Lakossági ügyfélszolgálat működtetése</i> .....	8
2.3.2	<i>A II. Kerület Kártya program lehetőségeinek fejlesztése, bővítése</i> .....	8
2.3.3	<i>Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése és bővítése</i> .....	9
2.4	Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása.....	10
2.5	Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása.....	12
2.6	Személyi, tárgyi feltételek fejlesztése .....	12
2.6.1	<i>A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése</i> .....	12
2.6.2	<i>A megkezdett foglalkoztatási programok folytatása, bővítése</i> .....	13

# 1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2018. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ

## Bevételek alakulása

**A belföldi értékesítés nettó árbevételét 415.501 eFt összegben terveztük, melyből a közvetített szolgáltatás bevétele 211.382 eFt.**

Az intézményi közétkeztetés rendszere 2017. január 1. napjától megváltozott az iskolák vonatkozásában, melynek következtében a Társaság által végzett feladatok jelentősen bővültek. 2017 januárjától a Városfejlesztő teljes körűen végzi az iskolai közétkeztetéssel kapcsolatos gazdasági feladatokat, a korábbi feladatokon túlmenően az étkezési rendelések felvitelét, lemondások kezelését, szülői nyilatkozatok kezelését, normatív és méltányossági kedvezmények figyelembe vételét, gyermekek adatainak karbantartását, számlakiállítást. 2018. január 1-jétől bevezettük az online számlázást, illetve az online felületen történő bankkártyás fizetést. 2018 februárjában lehetővé vált a Társaság telephelyén POS terminálon keresztül történő bankkártyás fizetés, mely márciustól újabb helyszínnel (Keleti Károly utca) bővült. Terveink szerint május hónapban bevezetésre kerül az étkezésre jogosultak elektronikus jogosultság ellenőrző rendszere az iskolákban. Fenti fejlesztések tették lehetővé, hogy 2018. január 1. napjától a Társaság a megnövekedett feladatok ellátásához már nem veszi igénybe a külső megbízottakat, kizárólag saját munkavállalóival látja el az iskolai közétkeztetés adminisztrációjához kapcsolódó feladatait. Az intézményi közétkeztetéssel kapcsolatos bevételünket éves szinten 35.760 eFt összegben terveztük az érvényes szerződésünk alapján. Az iskolákban megvalósuló jogosultság ellenőrző rendszert II. Kerületi Városfejlesztő építi ki, amellyel összefüggésben egyszeri 4.950 eFt megbízási díjat terveztünk.

A saját tulajdonban lévő ingatlanokból származó bevételeinket a jelenlegi szerződéseink alapján 2018-ban 9.685 eFt összegben tervezzük.

Az ügyfélszolgálati feladataink ellátására kötött (25.200 eFt), a Lajos utcai Társasház kezelésére vonatkozó (1.620 eFt), a lakás- és nem lakás célú helyiségek feladatai ellátására kötött (125.400 eFt), valamint a közterületi Wi-Fi szolgáltatás üzemeltetésére vonatkozó szerződésünket (1.200 eFt) az előző évvel megegyező összegekben szerepeltettük.

A lakás-helyiség ingatlanok továbbszámolt (közvetített) szolgáltatásainak és költségeinek éves bevételét a 2017. évi tényadatok, valamint a tervezett felújítási és karbantartási munkák figyelembe vételével 209.602 eFt-ban terveztük. Továbbszámolt szolgáltatás kapcsolódik még a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához (1.291 eFt), illetve a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaház üzemeltetéséhez (489 eFt).

Pénzügyi bevételt a 2016. május 25. napja óta érvényes 0,9 %-os jegybanki alapkamat figyelembe vételével 180 eFt-ban határoztuk meg.

## Költségek, ráfordítások alakulása

**2018. évre a fenti bevételekkel szemben összesen 408.888 eFt ráfordítással számoltunk, amely a közvetített szolgáltatásokkal együtt 561 eFt-tal, azok nélkül 9.253 eFt-tal elmarad az előző évitől.**

Az anyag jellegű ráfordítások 15.915 eFt-tal haladja meg a 2017. évi összeget. Az anyagköltség növekmény részben a megnövekedett adminisztrációs feladatokra tekintettel nagyobb irodaszer költségből, illetve a 2017 tavaszán beszerzett gépkocsi – immár 2018. évben – egész éves üzemanyagköltségéből származik. Egyéb anyagköltség jelentős növekedése az iskolai közétkeztetéshez kapcsolódóan bevezetésre kerülő jogosulti ellenőrző rendszer részét képező ún. kulcstartók (mintegy 6.200 db) díjából adódik.

Az igénybe vett szolgáltatások esetében a 2017. évi tényadathoz képest 4.648 eFt-tal magasabb összeget terveztünk. A karbantartási költségek jelentős növekedését a Felső Zöldmáli úti, a Keleti Károly utcai, illetve a Máriaremetei úti ingatlanokhoz kapcsolódó – részben 2017. évben tervezett, de meg nem valósult – karbantartási munkák, illetve a City Iratkezelő Rendszer és City Ingatlan Adatbank 2018. január 1. napjától megjelenő szoftverkövetési és karbantartási feladatai, valamint a 2018 májusában az iskolákban bevezetésre kerülő étkezési jogosulti ellenőrző rendszerhez kapcsolódó szoftver követési és karbantartási feladati okozzák. 2017. évben egy alkalommal került sor II. Kerület Kártya katalógus kiadásra, 2018. évben kétszeri kiadást tervezünk, mely a hirdetési díjak növekedésében mutatkozik meg. A postaköltség növekedése a szolgáltatási díj emelkedéséből adódik, míg a telefondíj tervezésekor figyelembe vettük, hogy 2018. január 1. napjától az iskolák vonatkozásában II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkavállalói tartják a mintegy 5.100 szülővel a kapcsolatot. Az egyéb igénybevett szolgáltatás 2017. évi tényadat magasabb összegét egyszeri tétel okozta, ezért a 2018. évi díj az elmúlt évek tapasztalata alapján került megtervezésre.

A ráfordítások növekedéséhez 121 eFt-tal hozzájárul az egyéb költségek (bank, biztosítás) kisebb emelkedése.

A személyi jellegű ráfordítások tervszáma 16.709 eFt-tal elmarad a 2017. évi tényadattól. A bérköltség alacsonyabb szintjét két tényező magyarázza: 2018. évben már nem veszünk igénybe a közétkeztetési feladataink ellátása során külső megbízottakat (2017. évben 8.350 eFt megbízási díj került kifizetésre), valamint a közfoglalkoztatottak bérköltsége nem kerül tervezésre, mert az éves foglalkoztatási programról nincs teljes körű információnk, illetve a költségek fedezetére támogatást kapunk, így a foglalkoztatás eredménysemleges. (2.049 eFt nettó bérköltség került elszámolásra 2017. évben a közfoglalkoztatással kapcsolatosan.)

A személyi jellegű egyéb kifizetések soron több olyan tétel is megjelenik a 2017. évi tényadatok között, ami nem kerül tervezésre az előfordulás bizonytalansága és a nagyságrend kiszámíthatatlansága miatt. Pl. betegszabadságra kifizetett díj, szabadságmegváltásra kifizetett díj.

A 2017. december 31. napjáig aktivált beruházásokra 2018 teljes évben elszámolásra kerülő, továbbá a 2018-as évre tervezett, év közben aktiválásra kerülő beruházások

értékcsökkenése miatt ebben a költségnemben 2018. teljes évre 408 eFt többletköltséggel számoltunk.

Mivel az egyéb ráfordítások soron kizárólag adó jellegű tételek szerepelnek és a 2017. és 2018. év is nagyságrendileg azonos bevétellel és költséggel, ráfordítással szerepel, a két év számai közel megegyeznek.

Összességében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi tervezett **adózás előtti eredménye 6.793 eFt. Az adófizetési kötelezettség** a jövedelem-nyereség minimum számítás hatályos szabályai szerint **748 eFt összegben került meghatározásra.**

Fentiek alapján a **Társaság 2018. évi adózott eredménye 6.045 eFt** nyereség, tehát az alapjául szolgáló terv lehetővé teszi, hogy a fent ismertetett bevételi és költség tényezők mellett a 2018. év gazdálkodása pozitív eredménnyel záródhasson.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi eredménykimutatás tervét az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

## **2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2018. ÉVI TERVEI, FELADATAI ÜZLETÁGANKÉNT**

A 2018. évi terv az alábbiakban felsorolt feladatainkkal összhangban került összeállításra.

### **2.1 Városfejlesztési feladatok**

Az Európai Unió korábbi években megváltozott támogatáspolitikai prioritásai miatt 2018. évben sem indul úniós forrásból műszaki jellegű városfejlesztési beruházás a Zrt. lebonyolításában.

A Társaság fókuszában továbbra is a Társaság által ellátott műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások fejlesztése, a társadalmi-szociális városfejlesztés, a munkahelyteremtés, a hátrányos helyzetű rétegek integrációja és esélyteremtése lesz. Városrészünkben is folytatódik az „okos város” más néven „smart city” megoldások térnyerése. 2018. évben is törekszünk olyan korszerű városi szolgáltatások kialakítására, amelyek gyorsabbá, olcsóbbá, kényelmesebbé teszik a városrészünk lakosságának az önkormányzati szolgáltatások igénybe vételét, illetve az új technológiai megoldások segítségével új, innovatív szolgáltatások is megjelenhetnek.

Ennek keretében elsősorban olyan lakossági szolgáltatások fejlesztését helyezzük előtérbe, melyek az Önkormányzat és a területhez kötődő intézmények, és más partnerek együttműködése révén elősegítik a fenti célok beteljesülését, továbbá részt veszünk az Önkormányzat kapcsolódó programjainak megvalósításában. Ilyen a Kerület Kártya program megújítása, melynek során új, Ifjúsági Kerület Kártya program bevezetése kerül előkészítésre, továbbá a Kerület Kártya Plusz lehetőségeinek bővítése, új Kerület Kártya partnerek bevonása és a közterületek, létesítmények közösségi funkciói érvényesülését segítő önkormányzati Wi-Fi internet újabb területekre kiterjesztése. Erre vonatkozó igény

esetén 2018-ban is folytatjuk a kerületi internetes és e-ügyintézési portál fejlesztésének szakmai előkészítő munkájában részvételt, és 2018-ban is a Társaság vezérigazgatója képviseli a kerületet a Főváros és a turisztikailag releváns kerületek, valamint az ágazat egyéb meghatározó szereplőinek előző évben létrejött döntéselőkészítő és véleményező fővárosi fórumán, a Turisztikai Kerekasztalnál.

Nem csak vagyongazdálkodási, de városképi és városfejlesztési feladat is a forgalmas utak mentén hosszabb ideje bérlőre váró üres helyiségek hasznosításának elősegítése, ezért az érintett helyiségek hasznosításának előmozdítására 2018-ban is együttműködünk a témában a vonatkozó fővárosi és civil programokkal.

A Bel-Buda Városközpont Funkcióbővítő rehabilitáció során megújult területekre vonatkozóan célunk továbbra is a projekt eredményeinek fenntartásában, az elkészült fejlesztések hasznosításában való közreműködés.

A városfejlesztési feladatok tekintetében külön szerződéses bevétellel és ezekhez kapcsolódó közvetlen költségekkel nem terveztünk.

## **2.2 Intézményi szolgáltatások**

### **2.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok**

A megváltozott hatásköri és feladatellátási keretek miatt 2017-ben újra kellett szervezni a közétkeztetéssel kapcsolatos iskolai és önkormányzati feladatok ellátását, ennek eredményeként a korábban iskolai közreműködéssel biztosított iskolai közétkeztetést az Önkormányzat az iskolák dolgozóinak bevonása nélkül, az IMK által működtetett tálalókonyhák és a Városfejlesztő által működtetett adminisztrációs rendszer és ügyfélszolgálat által működteti. A Zrt. által végzett gazdasági adminisztráció mellett az újrászervezett közétkeztetési szolgáltatás legjelentősebb új elemei a központosított adminisztráció és ügyfélszolgálat létrehozása, valamint a szülőket közvetlenül kiszolgáló, internetes megrendelési, lemondási, számlázási és fizetési rendszer, az IMenza bevezetése voltak.

Az étkeztetés konyhai feladatait az Önkormányzat Intézményeket Működtető Központja (IMK) látja el, a közétkeztetés gazdasági adminisztrációját és ügyfélszolgálatát pedig a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. végzi. A korábban az iskolák 15 gazdasági ügyintézője által ellátott feladatokat a Zrt. (az étkeztetési csoport előző évi, 3 fős létszámbővítését leszámítva) változatlan létszámú munkatárssal végzi 2018-ban is. 2018-ban az előző évben megbízással igénybevett iskolai közreműködők munkáját (a kizárólag iskolai hatáskörbe tartozó feladatok kivételével) már teljes egészében közvetlenül a Zrt. látja el, szintén létszámbővítés nélkül.

A kis létszámú, központosított apparátussal ellátott szolgáltatást az teszi lehetővé, hogy tavaly és idén kialakításra és folyamatos fejlesztésre került az az online rendszer (iMenza), ahol a mintegy 5.200 közétkeztetésben résztvevő iskolás szülei közvetlenül is befizethetik a megrendelt étkezéseket, illetve lemondhatják azt. A rendszert használó mintegy tízezer szülő részére az étkezési csoport munkatársai látják el a support feladatokat is. Az online és telefonos elérhetőség mellett az ügyfélszolgálat személyesen is a szülők rendelkezésére áll,

illetve a POS terminálos befizetés, vagy sárga csekk igénylése is az ügyfélszolgálaton, személyesen történik.

2018-ban – a fenti változásokkal összefüggésben – az intézményi közétkeztetés nyilvántartását, megrendelését és számlázását kiszolgáló rendszer további jelentős funkciókkal bővült, illetve bővül:

- év elejétől elektronikusan hozzáférhetőek az iskolai közétkeztetésről kiállított számlák
- év elejétől az iskolai térítési díj webes bankkártyás fizetéssel is kiegyenlíthető
- január óta a központi irodában, illetve február óta az ügyfélszolgálaton is POS terminálos bankkártyás fizetésre is lehetőség van
- az iskolák tálalókonyháiban 2018 áprilisában kiépítésre kerültek az étkezési jogosultság ellenőrző rendszer műszaki elemei
- 2018 májusában a Zrt. személyes közreműködése és támogatása mellett elindul a jogosultság ellenőrző rendszer iskolánkénti bevezetése és teszt üzeme, amelynek célja, hogy a szeptemberi iskolakezdekéskor a próbaidőszak tapasztalataival iskolánként testreszabott beállításokkal zökkenőmentesen fogadhassa az újonnan induló és régi évfolyamokat a rendszer
- az étkezési jogosultság ellenőrzésére az iskolai tanulóknak 2018 májusában közel 5.200 db, a 2018 szeptemberében újonnan iskolássá váló diákoknak további 7-800 db megszemélyesített, chipes kulcstartó kerül kiosztásra, mellyel a napi ebédeltetésnél az étkezési jogosultságukat a folyamatosan frissített központi adatbázison keresztül igazolni tudják, egyúttal a rendszer valós és naprakész információt nyújt a működtetőnek és a szülőknek az étkeztetést ténylegesen igénybe vevő gyermekekről

A feladatok folyamatos ellátásáért havi 2.980.000 Ft megbízási díjra vagyunk jogosultak. A közétkeztetésben részt vevők jogosultságának ellenőrzésére szolgáló rendszer kiépítésére egyszeri díjas szerződést kötünk az Önkormányzattal, mely alapján 4.950.000 Ft nettó árbevétellel számoltunk.

A jogosulti ellenőrző rendszer kiépítése 3.480 eFt értékű – szoftver és tárgyi eszköz – beruházással jár.

A közétkeztetési szolgáltatás lebonyolítása során a Társaság célja továbbra is 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 mintegy 1.065 millió forint<sup>1</sup> közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának mintegy 226 millió forintos ÁFA tartalmából.

Amellett, hogy tapasztalataink szerint az online rendszert a szülők pozitívan fogadták, 2018-ban terveink szerint és a szülők visszajelzései alapján tovább javítjuk a rendszer mobil felületen való használhatóságát, és további kényelmi funkciókat, illetve adatszolgáltatási funkciókat vezetünk be, továbbá kiterjesztjük az online szolgáltatásokat az óvodai és bölcsődei közétkeztetésben részt vevő gyermekekre is.

Az iskolai műszaki rendszerek zökkenőmentes bevezetése, az intézményi közreműködői hálózat koordinálása, az új informatikai fejlesztések tesztelése az étkeztetési csoportnál

---

<sup>1</sup> 2018 évi terv adat alapján

dolgozó munkatársak és a Társaság gazdasági-pénzügyi központi adminisztrációjának jelentős többletmunkáját igényli 2018-ban is.

A kerületi közétkeztetés volumene a tervek szerint 2018-ban is várhatóan a korábbi évekhez hasonlóan alakul. A szolgáltatást 2018-ban **havonta rendszeresen több mint 7.200 gyermek veszi igénybe** (beleértve a bölcsődék saját konyhás szolgáltatását is).

A kapcsolódó adminisztráció – az elmúlt év számai alapján – **évi csaknem százezres nagyságrendű számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését igényli, és (a bölcsődék nem adagszámos étkeztetése nélkül is) **évi 3,3 millió adag étel** képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját.

## **2.3 Lakossági szolgáltatások fejlesztése**

### **2.3.1 Lakossági ügyfélszolgálat működtetése**

A Városfejlesztő által nyújtott lakossági szolgáltatások feladatait elsődlegesen továbbra is a 2011- óta működő, a megváltozott munkaképességű dolgozók és ügyfelek számára egyaránt akadálymentesen kialakított Keleti Károly utcai ügyfélszolgálata látja el. Célunk a megváltozott foglalkoztatási feltételek mellett is tovább működtetni a sikeres programot, és lehetőség szerint új, megváltozott munkaképességű részmunkaidős dolgozókat bevonni az ügyfélszolgálat munkájába. A korábban a MEREK-vel közösen indult foglalkoztatási programot a Zrt. immár két éve saját dolgozókkal, önállóan folytatja tovább.

Az ügyfélszolgálat 2018-ban az alábbi ügycsoportokban áll a lakosság rendelkezésére:

- II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok,
- Közterületi bejelentő rendszerrel kapcsolatos ügyfélszolgálati feladatok,
- Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek ügyintézése,
- Közétkeztetés térítési díjának POS terminálon bankkártyás kiegyenlítése,
- Egyéb, az önkormányzat által biztosított eseti vagy rendszeres szolgáltatások.

### **2.3.2 A II. Kerület Kártya program lehetőségeinek fejlesztése, bővítése**

A II. Kerület Kártya program fejlesztése során 2018-ban is cél a kártyával igénybe vehető elfogadóhelyek és kedvezmények körének bővítése, továbbá a megszűnt, vagy gyakorlatban nem funkcionáló elfogadópartnerek kiszűrése, törlése, annak érdekében, hogy a Kártya folyamatosan bővülő, működő kedvezményrendszert kínálhasson a kerületi polgároknak.

2018-ban előtérbe helyezük a program népszerűsítését a kerületi rendezvényeken. Így nem csak a korábbi években rendszeresen ismétlődő eseményeken vagyunk jelen a Kerület Kártyával (Kerület napja, Hidegkúti művészeti fesztivál, Sportnap) hanem további, olyan kerületi önkormányzati és civil vagy más intézmények által szervezett programokon is ahol jelentős számban tudjuk a program célközönségét megszólítani (Föld Napja rendezvény, Kultúrjúria koncertek, Hidegkúti családi piknik, stb).

A helyszíni jelenlét, kitelepült kártyaigénylés lehetősége mellett nagy hangsúlyt fektetünk az online, közösségi jelenlétre is. A Kerület Kártya 2018-ban is saját Facebook csoporttal



tájékoztatja a közösségi portálon keresztül a kártyabirtokosokat a kártyával kapcsolatos újdonságokról és eseményekről.

Terveink szerint a Kerület Kártya család 2018-ban kibővül a kerületi iskolásokat megcélzó Ifjúsági Kerület Kártya programmal, amelynek előkészítése során részt vettünk, illetve részt veszünk a feltételrendszer kidolgozásában, a jelenlegi Kerület Kártya rendszerhez illeszkedés kialakításában és a rendelet módosítás előkészítésében. Amennyiben igény és lehetőség merül fel, 2018-ban is bővítjük a II. Kerület Kártyával igénybe vehető önkormányzati szolgáltatások (pl. belépési lehetőségek) körét. Amennyiben az Önkormányzat a jogosulti kör további bővítéséről dönt, közreműködünk a program kibővítésének előkészítésében és lebonyolításában.

A Kerület Kártya programmal kapcsolatban továbbra is a Városfejlesztőnél jelennek meg a program fenntartásának állandó költségei (informatikai háttérrendszer, infrastruktúra működtetése, kártyakatalógusok, Kerület Napja és Hidegkúti Családi nap kitelepülés költségei, kártyagyártás költségei, stb.) míg a kártyabevételek továbbra is az Önkormányzatnál jelennek meg.

Az ügyfélszolgálati, illetve II. Kerület Kártya rendszergazdai feladataiért éves szinten nettó 25.200 eFt megbízási díjat terveztünk.

### **2.3.3 Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése és bővítése**

A 2011-ben kiépített közterületi WI-FI internet szolgáltatás 2012 tavaszától áll a lakossági felhasználók rendelkezésére a Mechwart ligetben és Lövház utca sétáló szakaszán, 2013-tól a Bánffy György emlékparkban, 2014-től a Vérhalom téren, illetve a Bánffy parki szolgáltatás villamos végállomás felé történő bővítésével. 2018-ban az előző évben a lakossági igények felmérésével megtervezett bővítés részeként az erre vonatkozó önkormányzati döntés esetén előkészítjük, illetve elindítjuk a Pokorny József sportcentrum területén az ingyenes közterületi WI-FI szolgáltatást.

Előző évben a Közterületi WI-FI szolgáltatás nyújtásához új műszaki partnert vonunk be, amelynek célja magasabb rendelkezésre állású, jobb műszaki paraméterekkel rendelkező szolgáltatás biztosítása, és a kapcsolódó információs szolgáltatások (tájékoztató oldalak) lehetőségeinek bővítése, mely funkciók bevezetését szintén 2018-ban tervezzük.

Továbbra is cél a II. Kerület Kártya kedvezményrendszer és a Közterületi WI-FI szolgáltatás közös promóciós lehetőségeinek kihasználásával az önkormányzati szolgáltatások és programok népszerűsítése.

2018-ban az üzletágból kizárólag a hálózat karbantartásának és az ügyfél support biztosításának átalánydíjaként nettó 1.200 eFt bevétel került tervezésre.

## 2.4 Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évekhez hasonlóan 2018-ban is az önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentik, a vonatkozó szerződésünk díjazása a Társaság tervezett bevételeinek 61 %-át teszi ki.

Elmúlt év végén 520 önkormányzati lakás és 578 önkormányzati helyiség műszaki, üzemeltetési, gazdasági és adminisztrációs feladatai tartoztak a Zrt. feladatkörébe. A fentiek közül 177 olyan lakás és 31 olyan helyiség, amely 39, kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként. A fentiek mellett a Zrt. látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviseletét kerületszerte 413, vegyes tulajdonú társasházban elhelyezkedő, 829 db önkormányzati albetét esetében is.

A Zrt. látja el a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház közös képviseleti feladatait is, amely 50 db szociális lakás- és 3 db helyiség albetétet tartalmaz a teremgarázson felül.

A feladatátadást követő, elmúlt években döntően lezajlott a BUDÉP Kft-től átadásra kerülő ingatlanok átvétele és a kapcsolódó feladatok lebonyolítása.

Az összes ingatlan vonatkozásában 2018. évi prioritásaink:

- a bérbeadott lakóingatlanokban található, lejáró hitelességű mellékvízmérők folyamatos megújítása;
- a jelenleg még papír alapú számlázásos fogyasztási helyek elektronikus számlabefogadásra átszerződése a kedvezőbb alapdíjak elérése céljából.

2018. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakban tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

- Bécsi út 18.: Állagvédelmi munkák (parkoló felé eső részen tűzfal- és tető visszabontása, utcai homlokzaton vakolatjavítás, stb.)
- Frankel L. út 36.: Épület lábazatának javítása udvari részen
- Frankel L. út 46.: Műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
- Frankel L. út 50-52.: Kémény bélelés és kéményseprő járda építése, Udvari épületszárny tetőfelújítása
- Húvösvölgyi út 107.: homlokzatfestési munkák, kerítés javítása, felszíni vízelvezetés elmaradt munkálatai
- Irén utca 3/c.: épületkörüli járda, támfal és lépcső készítése, kerítés javítása
- Józsefhegyi utca 11.: épületkörüli járda javítása, támfaljavítás, lapostető szigetelése (bérői közreműködés esetén)
- Józsefhegyi u. 15.: tetőjavítás (bádогоzás, cserépfedés)
- Keselyű út 3/a.: tető felújítás, földem megerősítési munkák, kéménybélelés (bérői közreműködés esetén)
- Kondor út 5.: szennyvízcsatorna és víz-alapvezetékek cseréje, csatornabekötés, kerítés építése

- Tárogató út 8.: Terasz szigetelés és homlokzat vakolat javítása, épületkörüli járda felújítása

2018. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakként kezelt épületekben tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

- Trombitás u. 32.: épület lábazat javítása, II. em. 1. erkély vakolat javítása

2018. évben a vegyes tulajdonú társasházak önkormányzati tulajdonú albetéteiben tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

- Ady E. u. 1. fszt. 7.: lakás elektromos hálózatának felújítása
- Alsó Völgy utca 12/a.: utcafronti kerítés cseréje
- Erőd u. 14. I. em. 9.: lakás teljeskörű felújítása
- Fazekas u. 20. fszt.: kéménybélelés

Az Önkormányzat, mint tulajdonos társasházakban történő képviselete során 2018-ban is céljaink:

- 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.

A korábbi évek szerverbeszerzése és a bevezetett ügyviteli rendszer első fázisának testre szabása, és a kapcsolódó ügyviteli folyamatok finomhangolása után terveink szerint 2018-ban folytatódik az informatikai infrastruktúra bővítése az ügyviteli rendszer második ütemével (gazdasági moduljával).

A gazdasági folyamatokat támogató számlázási, ügyfélkezelési és kontrolling rendszer megvalósítása után alkalmas lesz:

- egységes, zárt felületen a hatékony információcserére a Zrt. és a lakás-helyiség gazdálkodásban közreműködő önkormányzati osztályok 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 bérlői bejelentési és információs rendszer működtetésére;
- társasházi közös képviselők részére tájékoztatási és információs felület kialakítására.

A megvalósuló szoftverfejlesztést a tesztelést követően 2018 júliusában 4.500 eFt értékben tervezzük aktiválni.

Jelenleg hatályos szerződésünk alapján havi 10.450 eFt megbízási díjra jogosult a Társaság.

## **2.5 Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása**

2018-ban célunk a korábban 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.

A Máriaremetei úti ingatlan esetében célunk a bérbeadással hasznosított terület lehetőség szerinti növelése, illetve egyes helyiségek (tanácsterem) eseti bérbeadással történő hasznosítása.

Ezen bevételek a saját ingatlanállomány éves költségeiből, ráfordításaiból adódó tulajdonosi veszteséget (értékcsökkenés, ingatlanadó, biztosítás) csökkentik.

A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásából 6.662 eFt, a Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan bérbeadásából 3.023 eFt bérleti díj bevételt terveztünk 2018. évre.

## **2.6 Személyi, tárgyi feltételek fejlesztése**

### **2.6.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése**

A terjedelmükben és volumenükben állandósult feladatokhoz igazodóan 2018. évben is szükséges a személyi és infrastrukturális feltételek megfelelő biztosítása.

2018-ban is folyamatosan el kell végezni azokat – az épület rendeltetészerű használatát lehetővé tevő – karbantartási és felújítási munkákat, melyek az épület állagmegóvása és a megnövekedett használati követelményeknek megfelelően szükségesek.

A Felső Zöldmáli úti irodaházban 2.070 eFt értékben terveztünk felújítási munkákat (tetőtérben splitklíma beszerelése, épület előtti parkolóhelyek érdekében a burkolt felületek bővítése). A Máriaremetei úton tisztasági festést és a vizes blokkok szerelvényeinek, illetve burkolatának cseréjét, a Felső Zöldmáli úton pedig szintén tisztasági festést és egyéb karbantartási munkákat terveztünk, mindösszesen 2.280 eFt összegben.

Az előző évek személyügyi változásai (a társaság aktív állományának csaknem 20%-át kitevő számú munkatárs kedvezőbb feltételek miatti kilépése) alátámasztották azokat a munkaerőpiaci tapasztalatokat, amelyek – a kulcsfontosságú munkatársak megtartása érdekében – munkáltatói oldalról fokozottabb erőfeszítéseket igényelnek, és vagy a gazdaságban megjelenő bérdinamika érvényesítését, vagy más, ezzel egyenértékű munkáltatói kompenzációs és motivációs eszközök alkalmazását igénylik, annak érdekében, hogy a szükséges munkaerő állomány mind kvalitásában, mind létszámában fenntartható legyen. 2018-ban is törekszünk arra, hogy a kiemelkedő teljesítményű, vagy jelentős többletfeladatot végző munkavállalók javadalmazása során megfelelő feltételeket biztosíthassunk munkatársainknak.

A Városfejlesztő személyi állományában 2018. évben nem terveztünk változást, így a személyi jellegű ráfordítások a 2017. évi adatok nagyságrendjében kerültek megtervezésre. (2018. évben már nem veszünk igénybe az iskolai közétkeztetés feladatellátás során külső megbízottakat.)

## **2.6.2 A megkezdett foglalkoztatási programok folytatása, bővítése**

### **A/ Foglalkoztatási rehabilitációs program**

A Társaság továbbra is elkötelezett a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával 2010-ben megkezdett, és két éve önállóan tovább folytatott foglalkoztatási program fejlesztésében, amely az előző évekhez hasonlóan a részt vevő dolgozók Zrt. általi közvetlen foglalkoztatásával tud működni.

Stratégiai célunk a több éves ügyfélszolgálati tapasztalattal rendelkező munkatársak hosszú távú megtartása, emellett pedig esetlegesen olyan, mentorált átmeneti munkavállalók foglalkoztatása, akiknél a cél a munkatárs nyílt munkaerőpiacra továbblépésének segítése.

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

A 2014-es és 2016-os évek két sikeres pályázatát követően 2018-ban is pályázni kívánunk a Fogyatékoságbarát Munkahely elismerésre, az ehhez szükséges vállalatokkal és intézkedésekkel.

Terveink szerint pályaorientációs napokat tartunk végzős, vagy pályakezdő mozgássérült tanulók részére a Kézenfogva Alapítvánnyal közös szervezésben, és részt veszünk mindazokon a szakmai programokon, amelyek a megváltozott képességű dolgozók foglalkoztatása területén a munkáltatók tapasztalatcseréjét ösztönzik és segítik.

Fentiekén túl a Zrt. részt kíván venni 2018-ban a közfoglalkoztatási programban, melynek keretében szellemi és fizikai állományú dolgozók számára foglalkoztatási lehetőséget kívánunk teremteni.

### **B/ Közfoglalkoztatási program**

A Zrt. 2018-ban továbbra is közvetlen munkaadóként részt kíván venni a közfoglalkoztatási programban, melynek keretében elsősorban fizikai állományú dolgozók számára foglalkoztatási lehetőséget kívánunk teremteni.

A fizikai állományba tartozó közfoglalkoztatott munkatársak a Társaság által üzemeltetett saját- és önkormányzati ingatlanok gondnoki, karbantartási feladataiból jelentős részt vesznek ki. A téli időszakban terveink szerint továbbra is a használaton kívüli helyiségek ellenőrzését, a nyári időszakban pedig az önkormányzati ingatlanok zöldfelületi karbantartását végzik. Ennek keretében ellenőrizzük a bejuthatóságot, zárhatóságot, a mérőóra azonosítását, van-e beavatkozást igénylő probléma, ellenőrizzük a helyiség tisztaságát, elvégezzük a szükség szerinti takarítását.

Ezáltal mind a Zrt., mind az Önkormányzat részére költségmegtakarítást tesznek lehetővé az egyébként külső, vállalkozói teljesítmények részbeni kiváltásával, és hozzájárulnak az

érintett ingatlanok kulturált, rendezett környezetének kialakításához és fenntartásához. Ugyanakkor munkájuk megszervezése és ilyen jellegű infrastruktúra hiányában a szükséges anyag- és eszközmozgatási feladatok a Zrt. állandó munkatársai részére továbbra is többletfeladatokkal járnak.

2018-ban 2 fő fizikai állományú közfoglalkoztatottat tervezünk alkalmazni, azzal, hogy jelen terv lezárásakor 2018. június 30. napjáig rendelkezünk megállapodással, amelyet a program folytatása esetén szándékaink szerint meghosszabbítunk.

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1. sz. melléklet

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

A vállalkozás címe, telefonszáma 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

2018. év terv

## Eredménykimutatás

Keltezés: Budapest, 2018. május 4.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A.

1 4 8 2 1 8 8 8 7 4 9 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

1. sz. melléklet

0 1 - 1 0 - 0 4 6 4 0 5

3 1

Cégjegyzék száma

## Összköltség eljárással készített eredménykimutatás

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	413 039		415 501	1.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				2.
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>413 039</b>	<b>0</b>	<b>415 501</b>	3.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				4.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				5.
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	6.
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 606</b>		<b>0</b>	7.
	Ebből: visszaírt értékvesztés				8.
05.	Anyagköltség	6 767		9 221	9.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	34 498		39 146	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 952		4 073	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	202 690		211 382	13.
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>247 907</b>	<b>0</b>	<b>263 822</b>	14.
10.	Béreköltség	106 690		95 502	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 120		9 576	16.
12.	Bérfelrakások	25 289		21 311	17.
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>143 099</b>	<b>0</b>	<b>126 389</b>	18.
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>10 446</b>		<b>10 855</b>	19.
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>7 997</b>		<b>7 822</b>	20.
	Ebből: értékvesztés				21.
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>6 196</b>	<b>0</b>	<b>6 613</b>	22.

Keltetés: Budapest, 2018. május 4.

II. Kerületi Vállalkozásfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



1 4 8 2 1 8 8 8 7 4 9 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

1. sz. melléklet

0 1 - 1 0 - 0 4 6 4 0 5

3 2

Cégjegyzék száma

## Összköltség eljárással készített eredménykimutatás

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			23.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			24.
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			25.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			26.
15.	Befektetett pénzügyi eszk. származó bevételek, árfolyamnyer.			27.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			28.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	169		180 29.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			30.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			31.
	Ebből: értékelési különbözet			32.
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>180 33.</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			34.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			35.
19.	Befektetett pénzügyi eszk. származó ráfordítások, árfolyamveszt.			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			36.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			37.
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			38.
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			39.
	Ebből: értékelési különbözet			40.
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 41.</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>180 42.</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>6 365</b>	<b>0</b>	<b>6 793 47.</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>748</b>		<b>748 48.</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	<b>5 617</b>	<b>0</b>	<b>6 045 49.</b>

Keltezés: Budapest, 2018. május 4.


a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A