II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**Üzleti terv**

**2020. év**

**2020.01.01 – 2020.12.31**

Kelt: Budapest, 2020. június 17.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dr. Tas Krisztián

vezérigazgató

**TARTALOMJEGYZÉK**

[1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI ÜZLETI TERVE -   
ÖSSZEFOGLALÓ 3](#_Toc43296034)

[2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI TERVEI, FELADATAI ÜZLETÁGANKÉNT 5](#_Toc43296035)

[2.1 Városfejlesztési, szolgáltatásfejlesztési, közösségfejlesztési feladatok 5](#_Toc43296036)

[2.2 Intézményi szolgáltatások 6](#_Toc43296037)

[*2.2.1* *Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok* 6](#_Toc43296038)

[2.3 Lakossági szolgáltatások fejlesztése 8](#_Toc43296039)

[*2.3.1* *Lakossági ügyfélszolgálat működtetése* 8](#_Toc43296040)

[*2.3.2* *A II. Kerület Kártya program lehetőségeinek fejlesztése, bővítése* 8](#_Toc43296041)

[*2.3.3* *Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése és bővítése* 9](#_Toc43296042)

[2.4 Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása 9](#_Toc43296043)

[2.5 Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása 11](#_Toc43296044)

[2.6 Személyi, tárgyi feltételek fejlesztése 12](#_Toc43296045)

[*2.6.1* *A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése* 12](#_Toc43296046)

[*2.6.2* *Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása* 13](#_Toc43296047)

# A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ

**Bevételek alakulása**

**A belföldi értékesítés nettó árbevételét 433.683 eFt összegben terveztük, melyből a közvetített szolgáltatás bevétele 236.516 eFt.**

A járványveszély miatti rendkívüli intézkedésekkel összefüggésben, a tulajdonosi költségek csökkentésére az intézményi közétkeztetés lebonyolítására, illetve a lakás- és nem lakás célú helyiségek feladatai ellátására vonatkozóan 2020. április-június időszakra 10,4%-kal csökkentett megbízási díjjal számoltunk, így a jelenleg hatályos szerződésünkben foglalt közétkeztetési éves 35.760 eFt-tal szemben 34.830 eFt-tal, lakás-helyiség kezelés tekintetében pedig 125.400 eFt helyett 122.139 eFt éves összeget terveztünk. Szintén a járványhelyzetre tekintettel a közterületi Wi-Fi szolgáltatás szüneteltetése miatt 2020. április-június hónapokra nem terveztünk bevétellel, viszont 2020. július 1. napjától – a korábbi években bővült helyszínszámhoz és emelt színvonalú szolgáltatáshoz igazodó – havi 550 eFt-os megbízási díjjal kalkuláltunk, így ezen tevékenységre éves 3.600 eFt nettó árbevétellel számoltunk.

Az ügyfélszolgálati feladataink ellátására kötött (25.200 eFt), illetve a Lajos utcai Társasház kezelésére vonatkozó (1.620 eFt) szerződésünket az előző évivel megegyező összegekben szerepeltettük.

A lakás-helyiség ingatlanok továbbszámlázott (közvetített) szolgáltatásainak és költségeinek éves bevételét a 2019. évi tényadatok, valamint a tervezett felújítási, beruházási és karbantartási munkák figyelembe vételével 234.433 eFt-ban terveztük. Továbbszámlázott szolgáltatás kapcsolódik még a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához (1.416 eFt), illetve a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaház üzemeltetéséhez (667 eFt).

A Máriaremetei úti bérlő részére – szintén a koronavírus járvány következtében kialakult gazdasági helyzetre való tekintettel – 2020. április-augusztus időszakra vonatkozóan 30%-os bérleti díj kedvezményt adtunk, így a saját tulajdonban lévő ingatlanokból származó bevételeinket 2020. évben 9.473 eFt összegben tervezzük.

A pénzügyi bevételként mindössze a folyószámlakamattal terveztünk 8 eFt összegben.

**Költségek, ráfordítások alakulása**

**2020. évre a fenti bevételekkel szemben összesen 432.752 eFt ráfordítással számoltunk, amely a közvetített szolgáltatásokkal együtt 32.037 eFt-tal magasabb, azok nélkül 1.134 eFt-tal kevesebb az előző évinél.**

Az anyag jellegű ráfordítások 32.449 eFt-tal haladja meg a 2019. évi összeget.

Az anyagköltség csökkenésével számolunk. Az energia, irodaszer, üzemanyag és tisztítószer költségeket gyakorlatilag az elmúlt évivel megegyezően terveztük, így az egyéb anyagköltség jelentős csökkenése okozza az anyagköltség alacsonyabb szintjét. Az egyéb anyagköltség között kerül elszámolásra többek között az iskolai közétkeztetéshez kapcsolódóan 2018. évben bevezetésre került jogosulti ellenőrző rendszer részét képező ún. kulcstartók, illetve a II. Kerület Kártya családba tartozó kártyák díja. 2020. évben nagyobb mennyiségű kulcstartó beszerzéssel nem számolunk, az esetlegesen elveszett kulcstartók pótlása, illetve az újonnan iskolába érkezők (túlnyomó részt elsősök) részére történik beszerzés. A II. Kerület Kártya családba tartozó kártyák esetében az elmúlt évek tapasztalata alapján igényelt új kártyák mennyiségével kalkuláltunk. A tervhez képesti magasabb bázis (tény) adatot a 2019. évben megnyitott Gyarmati Dezső Uszoda indukálta tömeges Ifjúsági Kerület Kártya igénylés okozta.

Az igénybe vett szolgáltatások esetében a 2019. évi tényadattal megegyező (51 eFt-tal magasabb) összeget terveztünk. A 2019-es karbantartási költségek (Máriaremetei úti ingatlan vizesblokkja) és az egyéb igénybevett szolgáltatás (Kerület Napja rendezvény, Gyarmati Dezső Uszoda megnyitását követő tömeges Kerület Kártya igénylés miatti kitelepülések) tényadatai egyszeri tételek miatt voltak magasabbak. A karbantartási költségeket egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerület Kártya program, étkezési szoftver, étkezési jogosultság ellenőrző rendszerhez kapcsolódó szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban terveztünk. Az internet soron jelenik meg a közterületi WI-FI szolgáltatáshoz kapcsolódó WifiZone szolgáltatás – 2020. évben 3.431 eFt összegben tervezett – díja. Ez évben tervezzük a közterületi bejelentő rendszer fejlesztését, melynek díja a megbízási díjak között jelenik meg.

Az egyéb szolgáltatás értékét a tényadattal gyakorlatilag megegyezően terveztük.

A személyi jellegű ráfordítások tervszáma megegyezik a 2019. évi tényadattal. A bérköltséget a 2019. évi bérszinttel terveztük. 2020. évben a foglalkoztatott létszám már 1 fővel csökkent az év elejihez képest, feladatátszervezéssel oldjuk meg a létszámcsökkenést.

A személyi jellegű egyéb kifizetések soron több olyan tétel is megjelenik a 2019. évi tényadatok között, ami nem kerül tervezésre az előfordulás bizonytalansága és a nagyságrend kiszámíthatatlansága miatt. Pl. betegszabadságra kifizetett díj, szabadságmegváltásra kifizetett díj.

Bérjárulékok esetében 2020. július 1. napjától 15,5%-os szociális hozzájárulási adó-mértékkel, a SZÉP Kártya – 2020. április 22. napja után nyújtott – juttatás után pedig szocho mentességgel számoltunk.

A járványhelyzetre tekintettel beruházásainkat elhalasztottuk, kizárólag kisösszegű beszerzésekkel terveztünk, illetve természetszerűen a 2019. december 31. napjáig aktivált beruházásokra 2020. évben elszámolásra kerülő értékcsökkenéssel.

Mivel az egyéb ráfordítások soron kizárólag adó jellegű tételek szerepelnek és a 2019. és 2020. év is nagyságrendileg azonos bevétellel és költséggel, ráfordítással szerepel, a két év számai közel megegyeznek.

Összességében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi tervezett **adózás előtti** **eredménye 938 eFt nyereség**. **Az adófizetési kötelezettség** a jövedelem-nyereség minimum számítás hatályos szabályai szerint **780 eFt összegben került meghatározásra.**

Fentiek alapján **a Társaság 2020. évi adózott eredménye 158 eFt nyereség**.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi eredménykimutatás tervét az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

# A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2020. ÉVI TERVEI, FELADATAI ÜZLETÁGANKÉNT

A 2020. évi terv az alábbiakban felsorolt feladatainkkal összhangban került összeállításra.

## Városfejlesztési, szolgáltatásfejlesztési, közösségfejlesztési feladatok

A Társaság elsődleges tevékenysége továbbra is a Társaság által nyújtott műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása, azok továbbfejlesztésével, a korszerű, elektronikus folyamatirányítási és ügyintézési lehetőségek bővítésével.

2020. évben is törekszünk olyan korszerű városi szolgáltatások fejlesztésében való közreműködésre, amelyek gyorsabbá, olcsóbbá, kényelmesebbé teszik városrészünk lakosságának az önkormányzati szolgáltatások igénybe vételét, illetve az új technológiai megoldások segítségével új, innovatív szolgáltatások is megjelenhetnek.

Fentiek mellett idén is célunk a korábbi programjaink folytatása: a társadalmi-szociális érzékenyítés a kihelyezett ügyfélszolgálati tevékenységünkkel, a hátrányos helyzetű rétegek integrációja és esélyteremtése a lakosság bevonásával.

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. Folytatódik a megújult Kerület Kártya család elfogadó partneri hálózatának és kiemelten az Ifjúsági Kerület Kártya partnereinek lehetőség szerinti bővítése, és a Kártyacsalád által kínált kedvezmények körének szélesítése.

Terveink szerint folytatódik a közterületek, létesítmények közösségi funkciói érvényesülését segítő önkormányzati Wi-Fi internet újabb területekre kiterjesztése.

A járványügyi veszélyhelyzet miatt 2020 márciusában elhalasztásra került a II. Kerületi Sport és Szabadidősport Nonprofit Kft.-vel és a Budapesti Család- Esély- és Otthonteremtési Önkéntes Házzal (BPCSEOH) közösen előkészített, és a Tankerület, illetve a témában érintett társadalmi szervezetek közreműködésével megvalósítani tervezett „Esély Sportnap” amely a fogyatékkal élők társadalmi integrációját segítő tömegsport rendezvény.

A sportesemény hátrányos helyzetű, fogyatékossággal élő fiatalok, valamint a többségi társadalom tagjai számára biztosít lehetőséget egy sportverseny keretében megmérettetni magukat. A rendezvény célja, hogy a közös sportolás élményén keresztül lehetőséget teremtsen a találkozásra, a megismerésre, ezáltal az elfogadó hozzáállás erősödésére.

Amennyiben a járványügyi korlátozó intézkedések feloldása lehetővé teszi, az év második felében új időponttal tervezzük megrendezni partnereinkkel a korábban előkészített rendezvényt.

A közösség- és szolgáltatásfejlesztési feladatok tekintetében külön szerződéses bevétellel és ezekhez kapcsolódó közvetlen költségekkel nem terveztünk.

## Intézményi szolgáltatások

### *Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok*

A megváltozott hatásköri és feladatellátási keretek miatt 2017-ben újraszervezett, iskolai közétkeztetéssel kapcsolatos feladatok ellátását az Önkormányzat 2020-ban is az iskolák dolgozóinak bevonása nélkül, az IMK által működtetett tálalókonyhák és a Városfejlesztő által működtetett adminisztrációs rendszer és ügyfélszolgálat által működteti.

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 2020-ban is a Társaság végzi. A Zrt-nél központosított, változatlan nagyságrendű gazdasági adminisztrációs és ügyfélszolgálati feladatokat 2019-ben az előző évihez képest várhatóan 0,5 fővel kevesebb statisztikai létszámmal végezzük.

A kis létszámú, központosított apparátussal ellátott szolgáltatást az előző években kialakított és új funkciókkal bővült, illetve idén is folyamatosan továbbfejlesztésre kerülő online rendszer (iMenza) teszi lehetővé, ahol a mintegy 5000 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. A sárga csekk igénylése is az ügyfélszolgálaton, személyesen történik, illetve mindkét irodánkban lehetőség van személyes bankkártyás (POS terminálos) befizetésre is. 2020-ra a sárga csekk használat aránya minimális, 2 % körüli arányra korlátozódott.

A Zrt. által 2017-ben bevezetett, 2018-től bővített funkcionalitású, a szülőket közvetlenül kiszolgáló, internetes megrendelési, lemondási, számlázási és fizetési rendszer, az iMenza esetében cél a további kényelmi funkciók lehetővé tétele, így a szülői megrendelésekhez a korábbi papír alapú helyett az elektronikus dokumentum kitöltés bevezetése, továbbá az iskolákban működő iMenza rendszer kiterjesztése az óvodai és bölcsődei közétkeztetésben részt vevő gyermekek számlázásának és lemondáskezelésének beintegrálásával a meglevő rendszerbe. Szintén idei cél az elektronikus fizetési módok körének kibővítése.

2020 szeptemberében az újonnan iskolába érkezők számára, valamint az elveszett, megrongálódott kulcstartók pótlására (az étkezési jogosultság ellenőrzésére) az iskolai tanulóknak összesen várhatóan 1800 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. Ezen funkciók továbbfejlesztése az idei év során is folyamatosan történik, a használói tapasztalatok figyelembe vételével.

A feladatok folyamatos ellátásáért havi 2.980.000 Ft megbízási díjra vagyunk jogosultak. (2020. április-június hónapokra a megbízási díj 2.670.000 Ft.)

A közétkeztetési szolgáltatás lebonyolítása során a Társaság célja továbbra is olyan pontos, adagszám alapú analitika vezetése, amely mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, és egyúttal lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat érvényesíthesse ÁFA visszaigénylési pozícióját az éves szinten 1.159 millió forintos[[1]](#footnote-1) közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának mintegy 246 millió forintos ÁFA tartalmából.

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

A kerületi közétkeztetés volumene a tervek szerint 2020-ban a járványügyi korlátozó intézkedések és az intézményekben történő oktatás átmeneti szüneteltetése miatt a korábbi évekhez képest lényegesen alacsonyabb lesz a 2020.03.16 és 06.15 közötti három hónapos időszakban. A szolgáltatást a járványügyi intézkedésekig 2020-ban **havonta rendszeresen csaknem 7.500 gyermek vette igénybe** (beleértve a bölcsődék saját konyhás szolgáltatását is).

A kapcsolódó adminisztráció az előző években **80-100 ezres nagyságrendű számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését igényelte, és (a bölcsődék nem adagszámos étkeztetése nélkül is) **évi** **3,2 millió adag étel** képezte a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját, amely a második negyedévben lényegesen alacsonyabb számokkal valósul meg az ügyeleti étkeztetésben. Az intézményi közreműködői hálózat koordinálása, az új informatikai fejlesztések tesztelése az étkeztetési csoportnál dolgozó munkatársak és a Társaság gazdasági-pénzügyi központi adminisztrációjának többletmunkáját igényli 2020-ban is, ezért a fejlesztések jelentős részének ütemezését az intézménybezárások időszakára időzítettük.

Ugyanakkor az intézmények ősszel tervezett újraindulásával, valamint az óvodák, bölcsődék gyermekeinek integrálásával az online szolgáltatásokat igénybe vevők száma jelentősen megnövekszik, így éves szinten nem fog nagyságrendekkel elmaradni a tavalyitól, és várakozásaink alapján jövő évre magasabb volumennel állandósul.

## Lakossági szolgáltatások fejlesztése

### *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 tovább működtetni a sikeres programot, és lehetőség szerint új, megváltozott munkaképességű részmunkaidős dolgozókat bevonni az ügyfélszolgálat munkájába, illetve bővíteni az ügyfélszolgálat tevékenységét kerületi témájú kiadványok és ajándéktárgyak, valamint a „segítő vásárlás” programba tartozó ajándéktárgyak forgalmazásával. A korábban a MEREK-kel közösen indult foglalkoztatási programot a Zrt. immár három éve saját dolgozókkal, önállóan folytatja tovább.

Az ügyfélszolgálat 2020-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.

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

A II. Kerület Kártya program fejlesztése során 2020-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, naprakész kedvezményrendszert kínálhasson a kerületi polgároknak.

2020-ban is folytatjuk a program népszerűsítését azokon a kerületi rendezvényeken, amelyek a járványügyi veszélyhelyzet megszűnését követően megrendezésre kerülnek. A helyszíni jelenlét, kitelepült kártyaigénylés lehetősége mellett felértékelődik az online, közösségi jelenlét. A Kerület Kártya 2020-ban is saját Facebook csoporttal tájékoztatja a közösségi portálon keresztül a kártyabirtokosokat a kártyával kapcsolatos újdonságokról és eseményekről. Idén célunk az online kártyaigényés mellett a kiállítás díjának online kifizethetővé tétele, amennyiben annak feltételei rendelkezésre állnak.

A két évvel korábban kibővült Kerület Kártya család kerületi iskolásokat megcélzó Ifjúsági Kerület Kártya programjának népszerűsítése során lehetőségeket keresünk a II. Kerület Kártyával igénybe vehető önkormányzati szolgáltatások körének bővítésére. Kiemelt feladat – az Önkormányzattal együttműködésben – az eredeti célját (kedvezményes élelmiszervásárlás) nagyrészt mára betöltött II. Kerület Kártya Plusz új funkciókkal való megtöltése, akár a szociális szolgáltatások területén, akár a fogyatékossággal élők vagy más, kiemelten rászoruló vagy hátrányos helyzetű kerületi emberek számára nyújtott speciális kedvezmények és szolgáltatások igénybe vételi lehetőségével.

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

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

### *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 Lövőház 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. évtől további két helyszínnel bővült (Panoráma Sportközpont, Pokorny Sportcentrum) a szolgáltatás.

Az Önkormányzat szándékai és a rendelkezésre álló források függvényében a rendszer 2020-ban és 2021-ben további beltéri és kültéri WI-FI hotspotokkal újabb területekre is kiterjeszthető, melyhez elsődlegesen az Önkormányzat számára sikeresen zárult 2019. év végi WiFi4EU pályázati forduló alapján igénybe vehető közvetlen európai úniós többletforrás nyújthat fedezetet.

Előző években a Közterületi WI-FI szolgáltatás nyújtásához új műszaki partnert vontunk be, amelynek célja magasabb rendelkezésre állású, jobb műszaki paraméterekkel rendelkező szolgáltatás biztosítása, és a kapcsolódó információs szolgáltatások (tájékoztató oldalak) lehetőségeinek bővítése volt. 2020-ban már az összes helyszín az értéknövelt WifiZone szolgáltatást nyújtja, melyben megvizsgáljuk és lehetőség szerint tovább bővítjük a Kerület Kártyás felhasználók előnyeit.

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

2020. II. félévétől az üzletágra vonatkozó szerződésünk módosításával 2.700 eFt többlet bevétellel számolunk, annak érdekében, hogy 2020 második félévében időarányosan már fedezetet nyújtson a korábbi hálózat- és szolgáltatásbővítések során megnövekedett rendszeres közvetlen költségeinkre. Jelen üzleti tervhez az üzletágból kizárólag a hálózat karbantartásának és az ügyfél support biztosításának átalánydíjaként nettó 1.200 eFt bevétel került tervezésre, ezért kezdeményezzük év folyamán a szerződésünk módosítását az ebből eredő veszteségeink csökkentésére.

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

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évekhez hasonlóan 2020-ban is az önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentik, a vonatkozó szerződésünk díjazása a Társaság tervezett bevételeinek   
62 %-át teszi ki.

2019. december 31-én 463 olyan önkormányzati lakás és 573 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 154 olyan lakás és 28 olyan helyiség, amely 36 kizárólagos önkormányzati tulajdonú, illetve kezelésű épületben található, így ezekben az épületekben az üzemeltetést is a Zrt. látja el önkormányzati feladatként.

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

A feladatátadást követően, az elmúlt években döntően lezajlott a BUDÉP Kft-től átadásra kerülő ingatlanok átvétele és a kapcsolódó feladatok lebonyolítása, így esetleges újabb ingatlanok feladatainak átvételére a tulajdonos döntése alapján kerülhet sor.

Az összes ingatlan vonatkozásában 2020. 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.

2020. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakban tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

* Frankel L. út 36.: műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
* Frankel L. út 50-52.: műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése, I. em. 7. lakás teljes felújítása
* Hűvösvölgyi út 107.: kerítés javítása
* Józsefhegyi utca 11.: épületkörüli járda javítása, támfaljavítás (bérlői közreműködés esetén)
* Keselyű út 3/a.: födém megerősítési munkák, kéménybélelés (bérlői 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
* Ürömi út 17.: épület állagmegóvása, repedések javítása, kéménybélelés vagy központi fűtés kialakítása

2020. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakként kezelt épületekben tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

* Labanc út 43.: épületszerkezeti hibák javítása (falazat, terasz, lábazat)

2020. évben a vegyes tulajdonú társasházak önkormányzati tulajdonú albetéteiben tervezett **jelentősebb felújítások, karbantartások:**

* Ady E. u. 1. fszt. 7.: lakás elektromos hálózatának felújítása (bérlői közreműködés esetén)
* Alsó Völgy utca 12/a.: utcafronti kerítés cseréje (tulajdonostárs közreműködése esetén), üvegház födém megerősítése
* Kuruclesi út 12/a. fszt. 3.: nyílászárók javítása, cseréje
* Margit krt. 29/a.: acélszerkezetű helyiség bontása, újraépítése (önkormányzati döntés esetén)

Az Önkormányzat, mint tulajdonos társasházakban történő képviselete során 2020-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.

2020-ban is tervezzük a korábbi években bevezetett ingatlannyilvántartási és ügyviteli rendszer és a kapcsolódó ügyviteli folyamatok finomhangolását a működtetés eddigi tapasztalatai alapján felmerült szempontok szerint. Az informatikai infrastruktúra 2020-ra tervezett bővítését az ügyviteli rendszer második ütemével (gazdasági moduljával) 2021-re halasztjuk.

A gazdasági folyamatokat támogató számlázási, ügyfélkezelési és kontrolling rendszer a 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.

Jelenleg hatályos szerződésünk alapján havi 10.450 eFt megbízási díjra jogosult a Társaság. (2020. április-június hónapokra a megbízási díj 9.363.000 Ft.)

## Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása

2020-ban is 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 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 tulajdonosi költségeiből, ráfordításaiból adódó veszteséget (értékcsökkenés, ingatlanadó, biztosítás) csökkentik.

A Máriaremetei úti ingatlanunkban a vizesblokkok előzetesen tervezett felújítását (gépészeti vezetékek, burkolatok, szaniterek, elektromos berendezések) a járványügyi helyzet miatt szükséges költségcsökkentési intézkedéseknek megfelelően 2021-re halasztjuk.

A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásából 6.662 eFt, a Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan bérbeadásából 2.811 eFt bérleti díj bevételt terveztünk 2020. évre.

## Személyi, tárgyi feltételek fejlesztése

### *A Társaság szervezeti és infrastrukturális fejlesztése*

A terjedelmükben és volumenükben állandósult feladatokhoz igazodóan 2020. évben is szükséges a személyi és infrastrukturális feltétek megfelelő biztosítása.

2020-ban a járványügyi veszélyhelyzet, valamint a kerületi források beszűkülése miatt szükségessé vált átmeneti költségcsökkentési intézkedések miatt csak a legszükségesebb karbantartási és felújítási munkákat tervezzük elvégezni, melyek az épület rendeltetésszerű használhatóságához nélkülözhetetlenek.

A Felső Zöldmáli úti irodaházban így elhalasztásra kerülnek a korábban 3.275 eFt értékben tervezett felújítási munkálatok (alagsori külső ajtók minőségi cseréje, épület előtti parkolóhelyek érdekében a burkolt felületek bővítése), valamint a tisztasági festés és egyéb, halasztható karbantartási munkák, továbbá a Máriaremetei úton a lépcsőház és közös területek tisztasági festése, mindösszesen 2.748 eFt összegben.

2020-ban folytatódott volna az informatikai infrastruktúra korszerűsítése és megfelelő feltételek esetén az ügyviteli rendszer második ütemének bevezetése (gazdasági modul) melynek idei bevezetését a fenti okokból elhalasztjuk.

A korábbi évek munkaerőpiaci folyamatainak hatása (a társaság aktív állományának 25%-át meghaladó számú munkatárs kedvezőbb feltételek miatti kilépése) alátámasztották azokat a 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 ahhoz, hogy a szükséges munkaerő állomány mind kvalitásában, mind létszámában fenntartható legyen. Lehetőségeinkhez mérten 2020-ban is törekszünk arra, hogy a kiemelkedő teljesítményű, vagy jelentős többletfeladatot végző munkavállalóink megtartása érdekében javadalmazásukkal az ehhez szükséges feltételeket biztosíthassuk.

A Városfejlesztő személyi állományában 2020. évben csak az esetlegesen kieső munkaerő átszervezéssel és új munkatársak felvételével történő pótlása során tervezünk változást, a személyi jellegű ráfordítások a 2019. évi adatok nagyságrendjében kerültek megtervezésre.

A járványügyi veszélyhelyzet idejére, egyes, különösen veszélyeztetett csoportba tartozó, vagy egyébként tömegközlekedéssel utazó munkatársak számára kialakítottuk, és ha az esetleges ismételt későbbi járványügyi intézkedések szükségessé teszik, újra biztosítjuk az otthonról történő munkavégzés lehetőségét.

Irodáink ügyfélforgalom előtt nyitva álló területeit felszereltük a járványügyi védekezéshez szükséges higiéniai berendezésekkel és munkatársaink számára biztosítjuk a szükséges védőfelszereléseket, melyek többletköltségét meglevő forrásaink átcsoportosításával gazdálkodjuk ki.

### *Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása*

A Társaság továbbra is elkötelezett a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával 2010-ben megkezdett, és négy 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, 2016-os és 2018-as sikeres pályázataink alapján 2020-ban is teljesíteni kívánjuk az aktuális pályázatunkban foglalt vállalásokat, nyilvános megjelenéseinkkel, dolgozóinknak tartott érzékenyítő programmal, valamint programunk szakmai fórumokon, konferenciákon és workshopokon történő bemutatásával.

A partner szervezetek igénye szerint továbbra is tartunk pályaorientációs napokat végzős, vagy pályakezdő mozgássérült tanulók részére és részt veszünk mindazokon a szakmai programokon, amelyek a megváltozott képességű dolgozók foglalkoztatása területén a munkáltatók tapasztalatcseréjét ösztönzik és segítik.

1. 2020. évi terv adat alapján [↑](#footnote-ref-1)