

**II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Üzleti terv

2021. év

2021.01.01 – 2021.12.31

Kelt: Budapest, 2021. május 10.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41

TARTALOMJEGYZÉK

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2021. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ	3
1.1 Bevételek alakulása	3
1.2 Költségek, ráfordítások alakulása	3
1.3 Eredmény alakulása	5
2. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. ÁLTAL 2021. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK	5
2.1 Városfejlesztési feladatok	5
2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program	5
2.2 Intézményi szolgáltatások	6
2.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok	6
2.3 Lakossági szolgáltatások	7
2.3.1 Lakossági ügyfélszolgálat működtetése	7
2.3.2 A II. Kerület Kártya program működtetése és fejlesztése	8
2.3.3 Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése	9
2.4 Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása	9
2.5 Társasházkezelés	11
2.6 Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása	11
3. SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI FELTÉTELEK	12
3.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális működésének biztosítása	12
3.2 Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása	13

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2021. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 Bevételek alakulása

A belföldi értékesítés nettó árbevételét 399.730 eFt összegben terveztük, melyből a közvetített szolgáltatás bevétele 198.115 eFt.

Az intézményi közétkeztetés lebonyolítására vonatkozó (35.760 eFt), 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) szerződésünket a jelenleg hatályos szerződéseinkben foglalt díjakkal teljes évre vonatkozóan szerepeltettük.

A közterületi Wi-Fi szolgáltatás üzemeltetését 2021. március 1. napjától a Társaságtól átvette a II. Kerületi Önkormányzat, így a tervben csak 2 havi nettó árbevétellel (200 eFt) számoltunk.

A Máriaremetei úti bérlő részére – a koronavírus járvány következtében kialakult gazdasági helyzetre való tekintettel – 2021. január-február időszakra vonatkozóan 25 %-os bérleti díj kedvezményt adtunk, 2021. március-április hónapokra jogszabály biztosított számára bérleti díj mentességet, így az ingatlan bérbeadásából összesen 2.627 eFt-tal terveztünk.

A 2020. évben megüresedő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Közép Budai Tankerületi Központtal folynak tárgyalások, mely szerint akár már 2021. szeptember elejétől bérbe kívánja venni az ingatlant. 3.268 eFt éves árbevétellel számoltunk.

A lakás-helyiség ingatlanok továbbszámlázott (közvetített) szolgáltatásainak és költségeinek éves bevételét a 2020. évi tényadatok, valamint a tervezett felújítási, beruházási és karbantartási munkák figyelembe vételével 197.040 eFt-ban terveztük. Továbbszámlázott szolgáltatás kapcsolódik még a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan 2021. szeptembertől kezdődő bérbeadásához (420 eFt), illetve a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaház üzemeltetéséhez (655 eFt).

A Margit-negyed Revitalizációs Programban végett feladatainkért – a hatályos szerződésünkkel összhangban – 7.235 eFt összegű árbevétellel számoltunk.

A pénzügyi bevételként mindössze a folyószámlakamattal terveztünk 5 eFt összegben.

1.2 Költségek, ráfordítások alakulása

2021. évre a fenti bevételekkel szemben összesen 401.300 eFt ráfordítással számoltunk, amely a közvetített szolgáltatásokkal együtt 2.844 eFt-tal, azok nélkül 12.857 eFt-tal magasabb az előző évinél.

Az anyag jellegű ráfordítások 2.083 eFt-tal haladja meg a 2020. évi összeget.

Az anyagköltség minimális növekedésével számolunk. A Máriaremetei úti ingatlan gázfogyasztásának számlázásával 2020. évben gondok voltak, ezért a 2020. évi tényadat nem képezhetette a tervezés alapját, azt a 2019. évi adatokból kiindulva végeztük el. Az energiaköltségek látszólagos növekedése ennek köszönhető. Az irodaszer, üzemanyag és tisztítószer költségeket gyakorlatilag az elmúlt évvel megegyezően terveztük. 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. 2021. évben nagyobb mennyiségű kulcstartó beszerzéssel nem számolunk, az esetlegesen elveszett kulcstartók pótlása, illetve az újonnan iskolába érkezők (túlnyomó részt elsősök) részére történik beszerzés. Idén II. Kerület Kártya beszerzést nem terveztünk, ennek köszönhető az egyéb anyagköltség csökkenése.

Az igénybe vett szolgáltatások esetében 2021. évben jelentősen megemelkedett összeggel számoltunk, de ezek eseti tételekből adódnak. 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 jogosultság ellenőrző rendszerhez kapcsolódó szoftver, Társaság által használt dokumentumkezelő és ingatlan nyilvántartó rendszer), illetve a gépkocsik karbantartásával kapcsolatban terveztünk. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan esetében az új bérlő beköltözése előtt – 8 millió Ft értékben – fogunk karbantartási munkálatokat (festés; padlóburkolatok cseréje; elektromos hálózat, számítógép hálózat és vizes berendezési tárgyak felülvizsgálata, szükség szerinti javítása, cseréje; pincei terület vakolatjavítása; ablakjavítás) végezni. Az internet soron jelenik meg a közterületi WI-FI szolgáltatáshoz kapcsolódó WifiZone szolgáltatás díja. A jelentős költségcsökkenés abból adódik, hogy ezt a tevékenységet az Önkormányzat 2021 márciusától átvette, így a továbbiakban a költség sem jelenik meg a Társaságnál. A bérleti díjak növekedése abból adódik, hogy a korábbi MenzaSzoft (közétkeztetésben használt program) díja a karbantartási díjban jelent meg, azonban 2020 októberétől az – óvodák és iskolák vonatkozásában egységesített – iMenza program díja a bérleti díj soron. A megbízási díjak között egyszeri tételként szerepel a Margit-negyed programban igénybevett külső megbízottak díja 6.425 eFt összegben. Az üzemeltetési díjban – a tavalyi 5 hónappal szemben – 2021. évben 8 hónap közös költség jelenik meg a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódóan. Az egyéb igénybevett szolgáltatások között 2020. évben egyszeri 600 eFt került elszámolásra.

Az egyéb szolgáltatás között immár egész évre 4 gépjármű biztosítási díja került tervezésre.

A személyi jellegű ráfordítások tervszáma 3,6 %-kal haladja meg a tényadatot, mely két tényezőből adódik: minimálbér, illetve garantált bérminimum miatt 6 munkavállaló esetében kellett 2021. február 1. napjától béremelést végrehajtani; 1 fő munkavállaló tavaly év végén visszatért szülési szabadságáról. A bérköltséget a 2020. évi bérszinttel terveztük.

Bérráfordítások esetében 2021. június 30-ig folyósított SZÉP Kártya juttatás után szociális hozzájárulási adó mentességgel számoltunk. (2021. július 1-től ez a mentesség megszűnik, így az éves keretösszeg kifizetését az I. félévre ütemeztük.) 3 fő megváltozott munkaképességű munkavállaló esetében egész évre szociális hozzájárulási adó és szakképzési hozzájárulás kedvezményrel, míg 3 fő nyugdíj mellett dolgozó munkavállaló

esetében szintén egész évre munkáltatói járulégmentességgel számoltunk. 2021. január 1. napjától új adófajta került bevezetésre: KATA-s vállalkozásnak éves 3 millió forintot meghaladóan kifizetett díj után 40%-os adó.

A járványhelyzetre tekintettel beruházásainkat elhalasztottuk, kizárólag kisösszegű beszerzésekkel terveztünk, illetve természetesen a 2020. december 31. napjáig aktivált beruházásokra 2021. évben elszámolásra kerülő értékcsökkenéssel. 2021. január 1. napjától az ingatlanok vonatkozásában nem számolunk el számviteli törvény szerinti értékcsökkenést.

Az egyéb ráfordítások soron kizárólag adó jellegű tételek szerepelnek (építményadó, gépjárműadó, cégautóadó, innovációs járulék, le nem vonható ÁFA).

1.3 Eredmény alakulása

Összességében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi tervezett **adózás előtti eredménye 1.565 eFt veszteség**. Az **adófizetési kötelezettség** a jövedelem-nyereség minimum számítás hatályos szabályai szerint **720 eFt összegben került meghatározásra**.

Fentiek alapján a **Társaság 2021. évi adózott eredménye 2.285 eFt veszteség**.

A Társaság 2021. január 1. napján 3.356 eFt – jegyzett tőkén felül, kizárólag – eredménytartalékkal rendelkezik, így a 2021. évi 2.285 eFt veszteség ellenére **továbbra is megfelelünk minden – tőkére és tőkeszerkezetre – vonatkozó törvényi előírásnak**.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi eredménykimutatás tervét az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

2. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. ÁLTAL 2021. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK

A 2021. évi terv az alábbiakban felsorolt feladatainkkal összhangban került összeállításra.

2.1 Városfejlesztési feladatok

2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program

A Margit-negyed Revitalizációs Program előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatok során a lakossági, intézményi, szakmai partnerek, valamint az önkormányzat közti operatív koordinációra, a döntés-előkészítő anyagok elkészítésére, a program során kiírandó ingatlanhasznosítási pályázatok és ingatlanok menedzsmentjére, a pályázókkal történő szakmai konzultációra és az adatgyűjtések alapján a revitalizációs program értékelésére vonatkozó tanulmány elkészíttetésének feladataira a Zrt. Önkormányzattal megkötött szerződése alapján 2021-ben nettó 7.235 eFt bevétellel terveztünk, amely januártól júliusig tartó időszakban a részfeladatok teljesítésének megfelelően ütemezetten kerül elszámolásra.

Az igénybe vett alvállalkozói teljesítmények költségei 2021-re vonatkozóan 6.425 eFt értékben kerültek tervezésre, így a Margit-negyed városfejlesztési projekten 810 eFt eredménnyel tervezünk.

2.2 Intézményi szolgáltatások

2.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok

A megváltozott hatásköri és feladatellátási keretek miatt 2017-ben újraszervezett, iskolai közétkeztetéssel kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat 2021-ben is az iskolák dolgozóinak érdemi bevonása nélkül látja el. 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.

Az étkeztetési csoport kiemelt feladatai:

- szülői nyilatkozatok feldolgozása (étkezés igénylése)
- kedvezmények rögzítése a számlázó rendszerben
- mintegy 4.650 iskolás és 1.800 óvodás étkező számára havonta számla kiállítása
- esetleges számlakorrekciók elvégzése
- személyes (sárga csekk, POS terminál) befizetések lebonyolítása
- teljesített befizetések banki feldolgozása
- étkezés jogosultság ellenőrző rendszer működtetése (chipes kulcstartók beszerzése újonnan iskolába érkezők számára, elvesztett kulcstartók pótlása, stb.)
- naponta tálalólisták továbbítása a tálalókonyhák felé
- ügyfélszolgálat (online rendszerrel kapcsolatos support feladatok a mintegy hétezer szülő részére, e-mailen érkezett, illetve telefonos lemondások rögzítése)
- kapcsolattartás a főzőkonyhakkal
- beszerzési számlák leigazolása
- étkezés visszatérítések kezelése

A csoport – a korábbi 5 fő helyett – jelenleg 3 fővel végzi feladatait. Rajtuk kívül az Önkormányzat felé az ÁFA bevalláshoz, illetve a mérleghez a gazdasági vezető és a pénzügyi vezetőasszisztens készíti az adatszolgáltatásokat.

Az Önkormányzat ezirányú céljának megfelelően a Zrt. 2020-ban az óvodákat is bevonta a központosított, online megrendelési, lemondási, számlázási és fizetési rendszerbe, illetve a meglévők mellé új fizetési módokat vezetett be. A további központosítás elengedhetetlenné tette volna, hogy a csoport létszámát a biztonságos működés fenntarthatósága érdekében növeljük, de erre 2021 folyamán a jelenlegi bevételek mellett nem látunk lehetőséget, így munkatársaink – a törvényes keretek adta lehetőségeken belül – túlórával látják el ezen feladatokat.

A közétkeztetési szolgáltatáshoz kapcsolódó gazdasági szolgáltatás jelentősége a pontos, adagszám alapú analitika vezetése, amely mindenben megfelel a jogszabályi előírásoknak, és ezáltal lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat érvényesíthesse ÁFA visszaigénylési

pozícióját az éves szinten **1.138 millió forint**¹ közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának több mint 240 millió forintos ÁFA tartalmából. (Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként a legutóbbi lezárt, **2020.01.01-2020.12.31. közötti időszakban** – a járványhelyzet miatti megrendelés kiesések ellenére is – **több mint 66 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg** az Önkormányzatnak.)

Az intézményi közreműködői hálózat koordinálása, az óvodák-bölcsődék elektronikus rendszerbe csatornázása, az új informatikai fejlesztések bevezetése és intézményi support biztosítása, valamint az új fizetési módon beérkező tételek banki oldalának nyilvántartása az étkeztetési csoportnál dolgozó munkatársak és a Társaság gazdasági-pénzügyi központi adminisztrációjának volumenében és összetettségében egyaránt megnövekedő feladatainak ellátása a csoport két fővel való bővítését igényelte volna 2020-ban, de a 2021. év működési kereteinek ismeretében erre nem látunk lehetőséget.

A kerületi közétkeztetés volumenében tapasztalható csökkenés figyelembe vételével, illetve az Ökumenikus Általános Iskola fenntartó változása miatti létszámcsökkenés (450 fő) következtében 700 fővel kevesebb közétkeztetésben résztvevő gyermekkel számoltunk, így összességében a szolgáltatást 2021-ben **havonta rendszeresen több mint 6.750 gyermek veszi igénybe** (beleértve a bölcsődék saját konyhas szolgáltatását is). Ugyanakkor az óvodák korábbi helyben történő számlázása és szülői kapcsolattartása helyett a korábbi óvodai feladatok Zrt-be csatornázásával a fenti létszámból 1.800 új gyermek jelenik meg a központosított ügyintézés feladatai között, így az összes gyermeklétszám az óvodai-iskolai közétkeztetés központosított ügyintézésében 1.300 fővel emelkedik.

A kapcsolódó adminisztráció **évi kilencvenezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését igényeli. A tételes elszámolás és nyilvántartás alapját (a bölcsődék nem adagszámú étkeztetése nélkül is) **évi 3,1 millió adag étel** képezi.

A tevékenység ellátásáért 2021. évben a hatályos szerződésünkkel megegyező, 2.980.000 Ft havi megbízási díjjal számoltunk.

2.3 Lakossági szolgáltatások

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 ügyfélszolgálat látja el. A korábban a MEREK-kel közösen indult foglalkoztatási programot a Zrt. immár hat éve saját dolgozókkal, önállóan folytatja tovább. Célunk tovább működtetni a sikeres programot, és a jelenlegi munkatársak megtartása mellett bővíteni az ügyfélszolgálat tevékenységét kerületi témájú kiadványok és ajándéktárgyak, valamint a „segítő vásárlás” programba tartozó ajándéktárgyak forgalmazásával, melyek által a Zrt. ezen tevékenységével saját bevételt érhet el, és azt a rehabilitációs programjára fordíthatja. Ennek volumenét akkor tudjuk

¹ 2021. évi terv adat alapján

tervezni, amikor a tevékenységi kör bővítése Alapító Okiratunkban elfogadásra kerül. E tervezett önálló tevékenység nem járna az Önkormányzat számára többletköltséggel.

Az ügyfélszolgálat 2021-ben az alábbi ügycsoportokban áll a lakosság rendelkezésére:

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

2.3.2 A II. Kerület Kártya program működtetése és fejlesztése

A II. Kerület Kártya program fejlesztése során 2021-ben továbbra 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.

Kiemelt cél 2021 első félévében a járványhelyzet miatt nehéz helyzetbe került elfogadó partnerek és a helyi gazdaság újraindításának segítése az Önkormányzattal közös kampány keretében, a meglevő elfogadóhelyek népszerűsítése, és új elfogadóhelyek programba beléptetése által.

Amennyiben újra lehetőség nyílik a tömegrendezvények megtartására, 2021-ben is folytatjuk a program helyszíni népszerűsítését a kerületi rendezvényeken. Bízunk benne, hogy a korábbi évek sikeres önkormányzati és civil rendezvényeinek (Kerület napja, Hidegkúti művészeti fesztivál, Sportnap Föld Napja rendezvény, Kultúrkúria koncertek, Hidegkúti családi piknik, stb) legalább egy része az év későbbi szakaszában megtartható lesz, így ismét jelentős számban tudjuk a program célközönségét közvetlenül is megszólítani.

A helyszíni jelenlét, kitelepüléses kártyaigénylés lehetősége mellett hangsúlyt fektetünk az Önkormányzattal közösen koordinált online, közösségi jelenlétre is. A Kerület Kártya 2021-ben is saját Facebook csoporttal tájékoztatja a közösségi portálon keresztül a kártyabirtokosokat a kártyával kapcsolatos újdonságokról és eseményekről.

A 2018-ban kibővült Kerület Kártya család kerületi iskolásokat megcélzó Ifjúsági Kerület Kártya programjának népszerűsítése során cél a II. Kerület Kártyával igénybe vehető önkormányzati szolgáltatások körének szélesítése. Amennyiben az Önkormányzat a jogosulti kör, illetve a kártyacsaláddal igénybe vehető funkciók (pl. lakossági kerékpártárolók használata, közösségi költségvetés online részvétele, stb.) 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, kártyagyártás, helyszíni rendezvényekre kitelepülés költségei, stb.), míg a kártyabevételek továbbra is az Önkormányzatnál jelennek meg.

A Keleti Károly utcai ügyfélszolgálaton jelenleg 4 fő – ebből 3 fő részmunkaidőben – dolgozik.

Az ügyfélszolgálati, illetve II. Kerület Kártya rendszergazdai feladatokért éves szinten az előző évvel megegyező, nettó 25.200 eFt megbízási díjat terveztünk.

2.3.3 Közterületi Wi-Fi internet szolgáltatás üzemeltetése

A Zrt. 2021. február 28-ig 6 helyszínen biztosította 2011 óta fokozatosan bővített szolgáltatási helyszíneken kiépített közterületi Wi-Fi internet szolgáltatást a Mechwart ligetben, a Lövház utca sétáló szakaszán, a Bánffy György emlékparkban, a Vérhalom téren, a Panoráma Sportközpontban és a Pokorny Sportcentrum területén.

Tekintettel arra, hogy a Zrt. és az Önkormányzat között a közterületi Wi-Fi működtetésére eredetileg (lényegesen kevesebb helyszínen és korábbi műszaki konstrukcióra) megkötött szerződés az elmúlt években nem lett a tényleges önköltség korábbi megnövekedésének megfelelően módosítva, ezért az elmúlt évek során nettó 3 mFt nagyságrendű éves veszteség terhelte az üzletágot.

A hálózat fenntartását 2021. február végéig a helyszíneken saját internet betáp előfizetésekkel és azokon külső szolgáltató (ACE Telecom) igénybe vételével biztosítottuk, mely szolgáltatás tartalmazta az eszközök beszerzési költségét, telepítését, a szolgáltatás helyszíni és távmenedzsmentjét és az eszközök meghibásodás esetére vonatkozó cseréjét.

Fentiek alapján a szolgáltatás lebonyolítása, beleértve az igénybe vett külső szolgáltatóval megkötött szerződéseket is, átszerződésre került, illetve az internet betáp szolgáltatók egy része esetében folyamatban van azok átszerződése az Önkormányzatra, így a fenti szolgáltatás az év 3-12. hónapjában már az Önkormányzat lebonyolításában kerül ellátásra, így ezzel érdemi többletköltséget időarányosan nem terveztünk 3-12. hónapra.

Jelen üzleti tervben az 1-2. hónap időszakára jutó költségekkel (774 eFt), valamint az ugyanezen időszakra járó önkormányzati díjbevéttel (200 eFt) számoltunk.

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

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évekhez hasonlóan 2021-ben is az önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentik, jelen tervben a Társaság bevételeinek 62 %-át teszi ki.

2020. december 31-én 452 db (összesen: 21.243 m²) olyan önkormányzati lakás és 553 db (összesen: 39.870 m²) olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A Zrt. látja el a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház közös képviselői feladatait is, amely 50 db szociális lakás- és 3 db helyiség albetétet tartalmaz a teremgarázson felül.

A megelőző években átvett ingatlanállomány tekintetében érdemi, nagyságrendi feladatcsökkenést eredményező változás nem volt. Az Önkormányzat aktívabb ingatlanhasznosítási törekvései eredményeként továbbra is érdemi feladatnövekedéssel számolunk az üres ingatlanokkal kapcsolatos ingatlan bemutatások, a birtokba adások, a tanúsítványok elkészíttetése, az egyedi műszaki problémák megoldása, a közmű átírások feladatai esetén, a tervezett, ütemezett bérleményellenőrzési, közmű ügyintézési és műszaki feladatok korábbi évhez hasonló nagyságrendje mellett.

A járványügyi helyzetre tekintettel a kataszter-nyilvántartási rendszerünk naprakésztségének biztosítása érdekében nagyobb hangsúlyt fektetünk az ingatlanok részletes, eddig hiányzó adatainak aktualizálására, azok pótlására, amelynek idővonzata kompenzálja az egyes területeken adódó esetleges feladatcsökkenést.

A tervezett karbantartási- és felújítási munkák körében 2021. évben – a járványügyi helyzet következményeire tekintettel, a költségkímélés érdekében – az ingatlanok állagának szinten tartásához általában javasolt, optimálisan elvégzendő feladatokkal 2021. évben nem számoltunk. Az előre nem látható hibaelhárításokat a korábbi évek tapasztalatai alapján kalkuláltuk.

2021. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakban tervezett **felújítások, karbantartások:**

- Frankel L. út 50-52.: fszt. 2. és fszt. 6. lakásokban a füstelvezető berendezés szakhatósági előírása szerinti javítása, felújítása
- Kondor út 5.: folyamatban lévő szennyvízcsatorna és víz-alapvezetékek cseréje, csatornabekötés befejezése
- Gazda u. 25.: Rákos köz felől gyalogos megközelítés kialakítása
- Az ingatlanok ereszcatornáinak tisztítása, zöldfelületek karbantartása

2021. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakként kezelt épületekben tervezett **felújítások, karbantartások:**

- Az ingatlanok ereszcatornáinak tisztítása, zöldfelületek karbantartása

2021. évben a vegyes tulajdonú társasházak önkormányzati tulajdonú albetéteiben tervezett **felújítások, karbantartások:**

- Margit krt. 64/a. VI. em. 3.: műteremlakás nyílászáró felújítása

2021. évben a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház lakásaiban tervezett **felújítások, karbantartások:**

- lakások festése penészgátló festékekkel (5 db lakásban)

Az Önkormányzat, mint tulajdonos társasházakban történő képviselete során 2021-ben 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,
- alapító okirat módosítások jogi szempontú kontrollja,

- 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 szakfeladatot közvetlenül ellátó 9 fő mellett a Társaság központi munkavállalói feladatainak túlnyomó része is ezen üzletághoz kapcsolódik. A műszaki vezető feladatainak döntő része a lakás-helyiség kezeléssel összefüggő. Mivel a bejövő számlák (évi több, mint 3.000 db) jelentős része a lakásokhoz és a helyiségekhez kapcsolódik, a központi pénzügyi adminisztrációra is jelentős feladatokat ró az ingatlankezelés. Az Önkormányzat felé az ÁFA bevalláshoz, illetve a mérleghez a gazdasági vezető és a pénzügyi vezetőasszisztens készíti az adatszolgáltatásokat.

2021. évben havi 10.450 eFt megbízási díjjal terveztünk.

2.5 Társasházkezelés

A Társaság 2021. évben is folytatja a 100%-os önkormányzati tulajdonú Lajos utca 18-20. szám alatti társasház kezelését. A Zrt. látja el a közös képviseletet, illetve az üzemeltetési és karbantartási feladatokat is a zömében szociális bérlők számára az Önkormányzat által bérbeadott társasházban.

A járványügyi intézkedések miatti, társasházi közgyűlésekre vonatkozó korlátozások feloldását követően megvizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a Zrt. – jelenlegi személyi állományának kapacitásai terhére – nem önkormányzati, vagy döntően nem önkormányzati tulajdonú albetétekkel rendelkező társasházak részére is végezzen közös képviseleti és/vagy társasházkezelési szolgáltatást, de a terv benyújtásakor ilyen szerződéssel még nem rendelkezünk, ezért ebből származó többlet bevétellel nem tudunk még tervezni.

A kapcsolódó bevételt így az előző évivel azonos összegben, 1.620 eFt összegben terveztük.

2.6 Saját ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása

A korábbi tőkeemelés során apportálással 5 helyrajzi számú – fizikailag 3 helyszínen fekvő – ingatlan került a Zrt. tulajdonába. Az ingatlanokkal kapcsolatban éves szinten 3.524 eFt (építményadó, biztosítás) tulajdonosi költség jelenik meg. A Margit krt. 47-49. szám alatti ingatlant a Kormányhivatal (a közvetlen üzemeltetési és közös költséget leszámlítva) bérleti díj mentesen használja. 2021-ben célunk továbbra is, hogy a Kormányhivatal által használt, bevételt nem termelő ingatlanra jutó tulajdonosi költségeket a Máriaremetei út 37. és Frankel Leó út 7-9. ingatlanokból realizálható bevétel részben kompenzálhassa.

A Máriaremetei úti ingatlan esetében célunk a bérbeadással hasznosított terület lehetőség szerinti növelése, de legalább változatlan megtartása (a bérlő gazdasági helyzetének

függvényében), illetve egyes helyiségek (tanácsterem) eseti bérbeadással történő hasznosítása.

A Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan bérbeadásából 2.627 eFt bérleti díj bevételt terveztünk 2021. évre. Az ingatlan egyedüli bérlője, a Kiss Zenede járványhelyzet miatti jelentős bevételkiesése és az emiatt számára lehetővé tett átmeneti – 2020. november-2021. február időszak – 25 %-os bérleti díj mérséklés, valamint jogszabályi rendelkezés következtében 2021. március-április hónapokra bérleti díj mentesség következtében Társaságunknál 692 eFt bevétel elmaradást eredményez a bérleti szerződésben szereplő díjhoz képest.

A Máriaremetei úti ingatlanunkban 2021. évben a költségek csökkentése érdekében csak az elengedhetetlen hibaelhárítási, állagmegóvási költségeket tervezzük 192 eFt értékben.

A 2020. nyarán, az Önkormányzat Adócsoportjának kiköltözésével megüresedett, és azóta bevételt nem hozó Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Közép Budai Tankerületi Központtal folynak tárgyalások, mely szerint már 2021. szeptember elejétől bérbe kívánja venni az ingatlant. Fenti időponttal megvalósuló bérbeadás esetén 3.268 eFt éves árbevétellel számoltunk. Ugyanakkor a leendő bérlő előzetes tájékoztatása alapján a bérbeadáshoz – előzetes kalkulációk szerint – 1 mFt nagyságrendű, tulajdonosi költségen elvégzendő felújítást és 8 mFt nagyságrendű karbantartást (festés, padlóburkolat csere, javítások) kell elvégeztetnünk.

A felújítások (mely számvitelileg felújítást és karbantartást is tartalmaz) értékét a bérleti díjban kívánjuk érvényesíteni, amely a jelenlegi műszaki állapotra megállapított bérleti díjon felül kerül a bérlőre terhelésre a megkötendő szerződésben meghatározásra kerülő, több éves időtartam alatt havonta kiszámálva, így ennek időarányos bevétele 2021-ben még csak 4 hónapra tervezhető, ugyanakkor a birtokba adást megelőzően elvégzendő műszaki munkák költségeiből a nem beruházás jellegű munkanemek költségének teljes 8 mFt-os tételét a 2021. évi eredmény terhére kell elszámolnunk.

A Frankel Leó és Máriaremetei úti ingatlanokból realizálandó bevételek a saját ingatlanállomány éves költségeiből, ráfordításaiból adódó tulajdonosi veszteséget (építményadó, biztosítás) csökkentik.

Fentiek eredményeként a saját ingatlanok eredményt csökkentő vesztesége a terv benyújtásakor -9.995 eFt.

3. SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI FELTÉTELEK

3.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális működésének biztosítása

A terjedelmükben és volumenükben a legtöbb üzletágban az előző évihez hasonló nagyságrendű (a közétkeztetési szolgáltatásban azt meghaladó) feladatokhoz igazodóan 2021. évben is szükséges a személyi és infrastrukturális feltétek megfelelő biztosítása.

2021-ben is folyamatosan el kell végezni azokat – az épület rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő – karbantartási és felújítási munkákat, melyek az épület állagmegóvása és a folyamatos használat követelményeknek megfelelés tesz szükségessé.

Továbbra is halasztjuk a Felső Zöldmáli úti irodaházban (eredetileg 2020. évre tervezett, végül már akkor is elhalasztott) alábbi munkákat: külső világítás kiegészítése, teakonyha szalagparkettájának cseréje, lépcsőház és mellékhelyiségek tisztasági festése, épületfelirat cseréje, tetőfedés javítása, épület körüli járda-lépcső javítása. Ehelyett 2021-re mindössze 200 eFt értékben terveztünk be elengedhetetlen hibaelhárítási munkákat.

Az elmúlt években a – kedvezőbb feltételek miatt – kilépő munkatársak pótlása a munkaerőpiacról csak korlátozottan volt megvalósítható, ezért a kieső munkaerőt a legtöbbször átszervezéssel oldottuk meg. A Társaság létszáma (22 fő, ebből 3 fő részmunkaidős) a működés biztonsága szempontjából kritikusra csökkent. Ennek ellenére a jelenlegi munkavállalók megtartása érdekében a korábbi években tervezett, meg nem valósult bérfejlesztésre a jelenlegi keretek mellett 2021-ben sem látunk lehetőséget. A személyi jellegű ráfordítások 4.281 eFt-os növekedése szülési szabadságról visszajött munkavállaló, a jelenlegi munkavállalók többletfeladatainak részbeni kompenzálása, valamint a KATA szabályainak megváltozása miatt megnövekedő többletterhek miatt jelenik meg.

Fenti okokból a társaság által ellátott feladatportfólió esetleges további átszervezése esetén figyelembe kell venni a gazdaságban az elmúlt években megvalósult bérdinamikához képest a Társaságnál a munkabér fejlesztések elmaradásának korrekcióját és az esetleges új feladatokhoz szükséges személyi állomány bővítése esetén az ehhez szükséges források megteremtését.

3.2 Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása

A Társaság továbbra is elkötelezett a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával 2010-ben megkezdett és hat 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 2021-ben is teljesíteni kívánjuk az aktuális Fogymegbarát Munkahely pályázatunkban foglalt vállalásainkat, 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. Ezen programjaink nem jelentenek többletkiadást, az ezzel járó többletmunkát személyes elkötelezettségünk okán teljesítjük.

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

1. sz. melléklet

Statisztikai számjel

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**

2021. év terv

Eredménykimutatás

Keltezés: Budapest, 2021. május 10.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

3	1
---	---

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	399 748		399 730	1.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				2.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	399 748	0	399 730	3.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				4.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				5.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0	0	0	6.
III.	Egyéb bevételek	192		0	7.
	Ebből: visszaírt értékvesztés				8.
05.	Anyagköltség	7 884		8 113	9.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 718		53 400	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 715		3 900	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	208 129		198 115	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	261 446	0	263 528	14.
10.	Béreköltség	97 313		100 776	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 786		8 938	16.
12.	Bérfárulékok	14 225		14 891	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	120 324	0	124 605	18.
VI.	Értécsökkenési leírás	8 419		4 412	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	8 267		8 755	20.
	Ebből: értékvesztés				21.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII.)	1 484	0	-1 570	22.

Keltezés: Budapest, 2021. május 10.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

3	2
---	---

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	6		5	29.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				30.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				31.
	Ebből: értékelési különbözet				32.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	6	0	5	33.
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.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	0	0	0	41.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	6	0	5	42.
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 490	0	-1 565	47.
X.	Adófizetési kötelezettség	720		720	48.
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	770	0	-2 285	49.

Keltezés: Budapest, 2021. május 10.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)