

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

Üzleti terv

2022. év

2022.01.01. – 2022.12.31.

Kelt: Budapest, 2022. február 18.



Harján Dávid
vezérigazgató

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2022. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ	
1.1 Bevételek alakulása	3
1.2 Költségek, ráfordítások alakulása	3
1.3 Eredmény alakulása	5
2. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. ÁLTAL 2022. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK.....	5
2.1 Városfejlesztési feladatok	5
2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program	5
2.1.2 II. Kerületi Lakásügynökség létrehozásának koncepciója	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.....	7
2.4 Kerületi lakás- és helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó műszaki és gazdasági feladatok ellátása	8
2.5 Társasházkezelés	10
3. SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI FELTÉTELEK.....	10
3.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális működésének biztosítása.....	10
3.2 Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása.....	11

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2022. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 Bevételek alakulása

A belföldi értékesítés nettó árbevételét 528.239eFt összegben terveztük, melyből a közvetített szolgáltatás bevétele 299.123eFt.

Az alábbi szerződéseink tekintetében 2022. március 1. napjától változnak a megbízási díjak, így a nettó árbevételt az alábbiak szerint terveztük:

megnevezés	havi megbízási díj 2022.01-02. hóban	havi megbízási díj 2022.03.01. napjától	éves nettó árbevétel
intézményi közétkeztetés lebonyolítása	2.980 eFt	3.400 eFt	39.960 eFt
ügyfélszolgálat	2.100 eFt	1.100 eFt	15.200 eFt
lakás- és nem lakás célú helyiségek feladatai ellátása	10.450 eFt	11.970 eFt	140.600 eFt

A 2020. évben megüresedő Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel kötöttünk bérleti szerződést, a Közép Budai Tankerületi Központ elhelyezése céljából. A bérelő az ingatlant felújítást követően 2022. február 15-én birtokba vette, és havonta nettó 1.230 eFt bérleti díj megfizetése terheli. A bérleti díjat jogosultak vagyunk évente az inflációval megegyező mértékben megemlíni.

A lakás-helyiség ingatlanok tovább számlázott (közvetített) szolgáltatásainak és költségeinek éves bevételét a 2021. évi tényadatok, valamint a tervezett felújítási, beruházási és karbantartási munkák figyelembe vételével 234.478 eFt-ban terveztük. Tovább számlázott szolgáltatás kapcsolódik még a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan 2022. februártól kezdődő bérbeadásához (774 eFt), a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaház üzemeltetéséhez (163 eFt).

A Margit-negyed Revitalizációs Programban végzett feladatainkért – a hatályos szerződésünkkel összhangban – 3.560 eFt összegű árbevétellel számoltunk.

A pénzügyi bevételként mindössze a folyószámlakamattal terveztünk 5eFt összegben.

1.2 Költségek, ráfordítások alakulása

2022. évre a fenti bevételekkel szemben összesen 526.874eFt ráfordítással számoltunk.

Az anyagköltség növekedésének oka, hogy a Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaház esetében a közüzemi díjak emelkedésével számoltunk, valamint az üzemanyag költségek és az egyéb anyagköltségek növekednek. Az egyéb anyagköltség között kerül elszámolásra többek között az iskolai közétkeztetéshez kapcsolódóan 2018. évben bevezetésre került jogosult ellenőrző rendszer részét képező ún. kulcstartók díja. 2022.

évben nagyobb mennyiségű kulcstartó beszerzéssel nem számolunk, az esetlegesen elvesztett kulcstartók pótlása, illetve az újonnan iskolába érkezők (túlnyomó részt elsősök) részére történik beszerzés.

Az igénybe vett szolgáltatások esetében 2022. 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 gépkocsi karbantartásával kapcsolatban terveztünk. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan esetében az új bérlő beköltözése előtt – 2022. évet érintően 8.845 eFt értékben – végeztünk karbantartási munkákat (festés; padlóburkolatok cseréje; elektromos hálózat, számítógép hálózat és vizes berendezési tárgyak felülvizsgálata, szükség szerinti javítása, cseréje; pincei terület vakolatjavítása; ablakjavítás; riasztó rendszer javítása). A hirdetési díjak növekedésével számoltunk, mert a megüresedő álláshelyek betöltése érdekében több álláshirdetés feladására kényszerültünk már az év elején. A megbízási díjak között egyszeri tételként szerepel a Margit-negyed programban igénybevett külső megbízott díja – jelenleg hatályos szerződés értelmében – 3.460 eFt összegben, a Lakásügynökségre vonatkozó opciókat tartalmazó koncepció anyag, illetve cselekvési terv elkészítésével összefüggésben 2.052 eFt, közbeszerzési szabályzat és közbeszerzés díja 1.650 eFt összegben, valamint adatvédelmi felméréshez és szabályzat elkészítéséhez kapcsolódóan 2.300 eFt. Az üzemeltetési díj csökkenésével terveztünk tekintettel, hogy a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó közös költségek jelentős részét a birtokbaadástól a bérlő felé továbbterheljük.

A közvetített szolgáltatások értékét a bevételeknél részleteztük.

A személyi jellegű ráfordítások tervszáma 15,4 %-kal haladja meg a várható tényadatot, mely két tényezőtől adódik: minimálbér, illetve garantált bérminimum miatt 6 munkavállaló esetében kellett 2022. január 1. napjától béremelést végrehajtani, illetve 2022. március 1. napjától általános bérfelesztést hajt végre a Társaság; 1 fővel nőtt a foglalkoztatotti létszám tekintettel, hogy 2021. november 1. napjától új vezérigazgató került kinevezésre, a régi vezérigazgató a Társaság munkavállalói állományában maradt.

Bérijárlékok esetében a hatályos jogszabályok alapján terveztünk (szociális hozzájárulási adó mértéke 13%, szakképzési hozzájárulás adónem 2022. január 1. napjától megszűnt). 2 fő megváltozott munkaképességű munkavállaló esetében egész évre szociális hozzájárulási adó kedvezménnyel, míg 3 fő nyugdíj mellett dolgozó munkavállaló esetében szintén egész évre munkáltatói járulégmentességgel számoltunk.

A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához szükséges beruházást – a megkötött vállalkozói szerződéssel összhangban – 3.103 eFt összegben terveztük. Fentieken túlmenően jellemzően kisösszegű beszerzésekkel terveztünk, illetve természetesen a 2021. december 31. napjáig aktivált beruházásokra 2022. évben elszámolásra kerülő értékcsökkenéssel. 2021. január 1. napjától az ingatlanok vonatkozásában nem számolunk el számviteli törvény szerinti értékcsökkenést.

Az egyéb ráfordítások soron kívül adó jellegű tételek szerepelnek (iparűzési adó, építményadó, gépjárműadó, cégautóadó, innovációs járulék, KATA utáni adó).

1.3 Eredmény alakulása

Összességében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi tervezett **adózás előtti eredménye 1.370 eFt nyereség**. Az adófizetési kötelezettség a jövedelem-nyereség minimum számítás hatályos szabályai szerint **951 eFt összegben került meghatározásra**.

Fentiek alapján a Társaság 2022. évi adózott eredménye **419 eFt nyereség**.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi eredménykimutatás tervét az 1. sz. *melléklet* tartalmazza.

2. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. ÁLTAL 2022. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK

A 2022. évi terv az alábbiakban felsorolt feladatainkkal összhangban került összeállításra.

2.1 Városfejlesztési feladatok

2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program

Az Önkormányzat 2022. január-február hónapokra megbízta a Városfejlesztőt a Margit-negyed Revitalizációs Program operatív koordinációjával, döntés-előkészítő anyagok elkészítésével, informális kapcsolatok kialakításával, fenntartásával, a program során kiírandó ingatlanhasznosítási pályázat és ingatlanok menedzsmentjével kapcsolatos feladatok ellátásával. Az Önkormányzattal megkötött szerződés alapján 2022-ben nettó 3.560 eFt bevétellel tervezünk, amely ütemezetten kerül elszámolásra.

Az igénybe vett alvállalkozói teljesítmények költségei 2022-re vonatkozóan 3.460eFt értékben kerültek tervezésre, így a Margit-negyed városfejlesztési projekten 100 eFt eredménnyel tervezünk.

2.1.2 II. Kerületi Lakásügynökség létrehozásának koncepciója

A Városfejlesztő Zrt. vállalta, hogy az Utcáról a Lakásba! Egyesület közreműködésével megalkotja a II. Kerületi Lakásügynökségre vonatkozó opciókat tartalmazó koncepció anyagot. A tevékenység nettó 2.052 eFt-tal terheli meg a 2022. évi költségvetésünket.

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 2022-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 3.300 iskolás és 1.200 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 4.500 szülő részére, e-mailen érkezett, illetve telefonos lemondások rögzítése)
- kapcsolattartás a főzőkonyhákkal
- 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 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 1.129 millió forintos¹** közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának 240 millió forintos ÁFA tartalmából. (Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként a legutóbbi lezárt, **2021.01.01-2021.12.31. közötti időszakban** – a járványhelyzet miatti megrendelés kiesések ellenére is – **több mint 62 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg** az Önkormányzatnak.)

A kerületi közétkeztetés volumenében tapasztalható csökkenés figyelembe vételével a szolgáltatást 2022-ben **havonta rendszeresen több mint 5.000** (468 fő bölcsődés, 1.218 fő

¹ 2022. évi terv adat alapján

óvodás, 3.344 fő iskolás) **gyermek veszi igénybe** (beleértve a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását is).

A kapcsolódó adminisztráció **évi nyolcvanezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését igényli. A tételes elszámolás és nyilvántartás alapját (a bölcsődék nem adagszámos étkeztetése nélkül is) **évi 2,1 millió adag étel** képezi.

A tevékenység ellátásáért 2022. évben 39.960 eFt 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.

Az ügyfélszolgálat 2022-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.

A közétkeztetés területén bővítenénk informatikai fejlesztést követően az ügyfélszolgálat feladatait, hogy a közétkeztetés térítési díjához kapcsolódóan a számlázást is el tudja látni.

2.3.2 A II. Kerület Kártya program működtetése és fejlesztése

A II. Kerület Kártya program fejlesztése során 2022-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.

Amennyiben a járványhelyzet engedi 2022-ben is folytatjuk a program helyszíni népszerűsítését a kerületi rendezvényeken. Bízunk benne, hogy a korábbi évek sikeres önkormányzati és civil rendezvényeinek minél nagyobb része 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 2022-

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 3 fő – ebből 2 fő részmunkaidőben – dolgozik.

Az ügyfélszolgálati, illetve II. Kerület Kártya rendszergazdai feladatokért éves szinten nettó 15.200eFt megbízási díjat terveztünk.

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

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évekhez hasonlóan 2022-ben is az önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentik, jelen tervben a Társaság bevételeinek 61 %-át teszi ki.

2021. december 31-én 438 db (összesen: 20.735 m²) olyan önkormányzati lakás és 536 db (összesen: 38.457 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 képviseleti 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 ingatlanok mennyiségének csekély mértékű csökkenésétől eltekintve. 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 terén, a tervezett, ütemezett bérleményellenőrzési, közmű ügyintézési és műszaki feladatok korábbi évhez hasonló nagyságrendje mellett.

A járványügyi helyzetre tekintettel a kataszter-nyilvántartási rendszerünk naprakészségének 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 munkákat tekintve 2022. évben ismét az ingatlanokon elvégzendő legszükségesebb munkákat tervezzük megvalósítani. Az optimálisan elvégzendő feladatokat számba vettük és javaslatot tettünk rá, azonban azok elvégzésével 2022. évben sem számolunk, azonban azokat igény esetén tulajdonos külön felkérésére elvégeztetjük. Az előre nem látható hibaelhárításokat a korábbi évek tapasztalatai alapján kalkuláltuk.

2022. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakban tervezett kiemeltebb **felújítások, karbantartások:**

- Frankel L. út 36.: lábazat javítása udvari részen, I. emeleti folyosón fa nyílászáró javítása, Műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
- Frankel L. út 46.: lábazat javítása udvari részen, hátsó épületszárny alátámasztásának felülvizsgálata és szükség szerinti megerősítése
- Frankel L. út 50-52.: udvari szennyvízelvezetés felülvizsgálata és szükség szerinti javítása, Műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
- Gazda u. 25.: Rákos köz felől gyalogos megközelítés kialakítása
- Húvösvölgyi út 183/a-b.: palatető javítása, Műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
- Kondor út 5.: felszíni vízelvezetés épület körül
- Tárogató út 8.: Terasz szigetelés javítása, épületkörüli vízelvezetés kialakítása, épületkörüli járda javítása
- Az ingatlanok ereszcatornáinak tisztítása, zöldfelületek karbantartása

2022. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú házakként kezelt épületekben tervezett kiemeltebb **felújítások, karbantartások:**

- Alsó Völgy u. 12/a.: Utcafronti kerítés cseréje, szerkezeti megerősítések
- Józsefhegyi u. 15.: Tető részleges javítása
- Keselyű 3/a.: Kéménybélelés, földem megerősítés helyreállítással (bérleti közreműködés esetén)
- Labanc út 43.: Tető részleges javítása, épületszerkezeti hibák javítása
- Trombitás út 32.: Műemléki értékleltár és tudományos dokumentáció készítése
- Az ingatlanok ereszcatornáinak tisztítása, zöldfelületek karbantartása

2022. évben a vegyes tulajdonú társasházak önkormányzati tulajdonú albetéteiben tervezett kiemeltebb **felújítások, karbantartások:**

- Ady E. u. 1. fszt. 7.: lakás elektromos hálózatának felújítása helyreállítással
- Alsó Völgy u. 6. fszt. 2.: falnedvesedéssel összefüggő javítások
- Fazekas u. 20. fszt.: kéménybélelés
- Frankel L. út 14. III. em. 3.: lakás elektromos hálózatának felújítása helyreállítással
- Kurucsesi út 12/a. fszt. 3.: nyílászáró cserék és javítások (tulajdonosi döntést követően)
- Margit krt. 29/a.: acélszerkezetű albetét bontása (tulajdonosi döntést követően)

2022. évben a Budapest, II. kerület, Lajos u. 18-20./Bécsi út 17-21. Társasház lakásaiban tervezett kiemeltebb **felújítások, karbantartások:**

- lakások festése penészgátló festékekkel (3 db lakásban)
- bérlováltásokkal összefüggő karbantartási és felújítási munkák

Az Önkormányzat, mint tulajdonos társasházakban történő képviselte során 2022-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 8 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.

2022. évben 140.600eFt megbízási díjjal terveztünk.

2.5 Társasházkezelés

A Társaság 2022. 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 valamint a Kapás u. 18. szám alatt található társasházban.

Társasházkezelésből származóan összesen 2.124 eFt nettó árbevétellel terveztünk a jelenleg hatályos szerződéseinkben foglalt díjakkal teljes évre vonatkozóan.

3. SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI FELTÉTELEK

3.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális működésének biztosítása

A terjedelmükben és volumenükben a legtöbb üzletágban az előző évihez képest megnövekedett nagyságrendű feladatokhoz igazodóan 2022. évben is szükséges a személyi és infrastrukturális feltételek megfelelő biztosítása.

2022-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 a korábbi években folyamatosan betervezett, de költségkímélés miatt rendre elhalasztott alábbi munkákat: külső világítás kiegészítése, teakonyha szalagparkettájának cseréje, lépcsőház és mellékhelyiségek tisztasági festése, épületfelirat cseréje, tetőfedés átvizsgálása és javítása, épület körüli járda-lépcső javítása.

Az elmúlt években a – kedvezőbb feltételek miatt – kilépő munkatársak pótlása a munkaerőpiacról csak korlátozottan volt megvalósítható, ezért a kieső munkaerőt a legtöbbször átszervezéssel oldotta meg a Zrt. A Társaság létszáma (22 fő, ebből 2 fő rész munkaidős) a működés biztonsága szempontjából kritikusra csökkent. Ugyanakkor a jelenlegi források mellett létszámbővítésre nem látunk lehetőséget, a jelenlegi munkaerő megtartása, és a távozók helyett új munkaerő toborzása lehet a reális célunk. Ennek elérése érdekében, és miután öt éve nem történt a Társaságnál bérfejlesztés, 2022. március 1-től nagymértékű (a 2021. évi bérekhez viszonyítva átlagosan 21%-os) általános béremelést tervezünk végrehajtani. Ennek elmaradása esetén még a belső átvilágítás megállapításai szerint is rövid időn belül valószínűsíthetően működésképtelenné válna a Társaság a munkavállalók elvándorlása okán, amely pedig megengedhetetlen, hiszen kötelező önkormányzati feladatokat lát el.

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.

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.