

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

Üzleti jelentés

2021. év

2021.01.01 – 2021.12.31

Kelt: Budapest, 2022. május 9.



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. BEMUTATÁSA.....	3
1.1	A Társaság létrehozásának célja.....	3
1.2	A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi tevékenysége.....	3
1.2.1	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai	3
1.2.2	Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok	6
1.2.3	Létesítménygazdálkodási szolgáltatások	7
1.2.4	Lakossági szolgáltatások	8
1.3	A Társaság főbb adatai	10
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA	12
2.1	Speciális törvényi környezet	12
2.2	A Városfejlesztő szervezete	12
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2021. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA.....	14
3.1	Bevételek alakulása	14
3.2	Költséggazdálkodás.....	15
3.3	Eredmény alakulása	17
3.4	Likviditás, pénzgazdálkodás.....	17
3.5	Saját tőke alakulása.....	17

1 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. BEMUTATÁSA

1.1 A Társaság létrehozásának célja

A Társaság, mint önálló gazdasági társaság 2009-es létrehozásának alapításkori célja, hogy elősegítse az Önkormányzat, településfejlesztési közfeladatainak ellátását az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott célok alapján és az Alapító által ráruházott feladatait megfelelő szakértelemmel, hatékonyan valósítsa meg. Az alapítás óta eltelt gazdasági és jogi környezet megváltozásával összhangban a Társaság elsődleges célja az önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó lakossági és intézményi szolgáltatások fejlesztése és ellátása.

A Társaság városfejlesztési feladatai:

- Akcióterületi rehabilitációk megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása, közreműködés a létrejövő fejlesztési eredmények fenntartásában;
- Az Önkormányzat megbízásából egyedi beruházások megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása.

A Társaság szolgáltatási feladatai:

- Az önkormányzat lakás- és helyiségvagyonához kapcsolódó műszaki, jogi és gazdasági feladatok és szolgáltatások ellátása;
- Az Önkormányzat megbízásából egyes intézményi gazdasági szolgáltatások megszervezése és folyamatos lebonyolítása;
- Az Önkormányzat megbízásából lakossági szolgáltatások nyújtása, kedvezményrendszer működtetése és a kapcsolódó ügyfélszolgálati feladatok ellátása.

1.2 A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi tevékenysége

A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2021-ben is az önkormányzat által biztosított műszaki, gazdasági és lakossági szolgáltatások ellátása és fejlesztése volt. A Társaság működési bevételeinek szinte teljes egésze az önkormányzattól származik.

1.2.1 Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek feladatai

A Zrt. működésében és gazdálkodásában a legjelentősebb súlyt az előző évhez hasonlóan 2021-ben is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 63,1 %-a származott.

2021. december 31-én 438 olyan lakás és 536 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 142 olyan lakás és 45 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.

Az Önkormányzattal kötött szerződés alapján a Zrt. az alábbi bérbeadói feladatokat látta el 2021-ben is:

A. Az önkormányzati lakások és helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatai

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

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

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

- folyamatos és eseti adatszolgáltatások az Önkormányzat részére (ÁFA; mérleg; követelések/kötelezettségek állománya, időbeli alakulása; bérlok által megfizetett óvadék összegek)

C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviselével kapcsolatos feladatok

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képviselőt kerületszerte **389 vegyes tulajdonú társasházban elhelyezkedő, 732 db önkormányzati albetét** esetében. Ennek során

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

A COVID miatt bevezetett korlátozások azt eredményezték, hogy a társasházi közgyűlések száma, amelyeket személyes részvétellel tartottak meg az előző évhez hasonlóan a korábbiakhoz képest csökkent. Ezzel párhuzamosan a közös képviselők írásbeli szavazási ügyintézésre álltak át, amelynek során képviseltük az Önkormányzati tulajdonosi érdekeket.

A fenti feladatok ellátása 2021-ben is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve egyes bérlok tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztatói, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségeszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

A COVID miatt a bérlovel rendelkező ingatlanok helyszíni ellenőrzése nehezebben valósult meg a bérlok érhető óvatossága miatt, ezért elsősorban az üres ingatlanok helyszíni ellenőrzéseire fókuszáltunk.

Szakmai célunknak megfelelően 2021-ben is arra törekedtünk, hogy a nyilvántartásainkban szereplő adatok naprakészek legyenek, az adategyeztetések és helyszíni ellenőrzések eredményei kapcsán megbízható nyilvántartások álljanak rendelkezésre, így újabb lépést tehesünk a bérloei és társasházi képviselő magasabb szintje és a tulajdonosi ráfordítások és bevételek ingatlan szintű kimutathatósága felé.

Ezzel összhangban a 2014. évben bevezetett nyilvántartási- és folyamattámogatási rendszer használatával az iratkezelés, folyamatirányítás, ingatlan-nyilvántartás integrált szakrendszerei segítségével végeztük a lakás-helyiség állomány feladatait, és tovább folytatódott a korábban átvett pénzügyi nyilvántartások adatainak ellenőrzése és aktualizálása, valamint a kapcsolódó iratállomány és dokumentáció digitalizálása és fizikai rendezése.

Emellett 2021. évben is folytatódott az ingatlanok alapvető műszaki jellemzőinek, valamint az ezeket tartalmazó nyilvántartásoknak a felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása (alaprajzi, területi adatok, műszaki állapot rögzítése).

A Zrt. folyamatosan végzi az önkormányzati lakások és helyiségek teljes körére vonatkozóan az önkormányzati (és az át nem szerződött BUDÉP) bérbeadójú bérlők részére a számlázási feladatokat és a bérlőanalitika vezetését, az ezekhez kapcsolódó kimutatások és igazolások készítését, beleértve a bérlők egyenlegkiközlését és az ezzel kapcsolatos folyamatos egyeztetéseket.

2021-ben is folyamatosan elláttuk a korábban bevezetett, a lakás-helyiség állománnyal kapcsolatos havária- vagy hasonló, sürgős beavatkozást és tulajdonosi képviselőt igénylő esetekre biztosított 24 órás ügyeleti szolgáltatásunkat.

1.2.2 Intézményi közétkeztetés nyilvántartásával és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok

A feladatok 2011-es átvételét követő évekhez hasonlóan 2021. évben is folyamatosan elláttuk az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos, terjedelmében 2021-ben is bővülő feladatokat.

Amíg a közétkeztetés gazdasági adminisztrációs rendszerével kapcsolatos feladatok a korábbi évekhez hasonlóak voltak, addig az ügyfélszolgálati tevékenység az előző évekhez képest tovább bővült.

Változatlan célok és elvárások voltak 2021-ben is:

- a közétkeztetési szolgáltatás egységes adatbázisra épülő informatikai támogatása,
- a közétkeztetési adminisztráció folyamatainak egységes lebonyolítása az intézményekben,
- a közétkeztetési szolgáltatásokhoz igénybevett **szállítói szolgáltatások díjának ÁFA tartalma jelentős arányú visszaigényelhetőségének biztosítása** (amely adagszám alapú analitikával és az adagszámok belső szabályzat szerinti megbontásával biztosítható).

Tovább folytatódott a – korábban 15 iskolai gazdasági ügyintéző által végzett, és a Zrt-nél központosítva újraszervezett – adminisztrációs és ügyfélszolgálati feladatok ellátása az étkezési csoportnál, éves szinten összesen 3,0 fős statisztikai létszámmal.

A járványügyi helyzet szükségessé tette, hogy a szeptemberi beiskolázási időszakban a közétkeztetés szülői megrendeléséhez szükséges, korábban nagyrészt személyes, papír alapú regisztráció, adategyeztetés lebonyolíthatósága érdekében az iMenza rendszeren keresztül elektronikus regisztrációs és adategyeztető felületet fejlesszünk le és vezessünk be, így 2021-ben is ezen az új, online felületen tudták a leendő elsősök (és iskolaváltók) szülei a közétkeztetéshez szükséges adataikat feltölteni.

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált 4.500, közétkeztetésben részt vevő gyermek szüleivel,
- elektronikus hozzáférhető számla a közétkeztetés térítési díjáról,
- a korábbi fizetési módok (egyéni átutalás, sárga csekkes fizetés) mellett és helyett elektronikus fizetési módok előtérbe helyezése (webes bankkártyás fizetés – devizában kibocsátott bankkártyával is –, valamint POS terminálos közvetlen bankkártyás fizetési lehetőség biztosítása).

2021. évben az étkeztetési számlák 99 %-át a szülők valamely elektronikus fizetési móddal vagy átutalással (beleértve az elektronikus utalást is) teljesítették, és mindösszesen csak 1 %-ban az ún. „sárga csekk”-kel. Az elektronikus fizetési módok közül az online bankkártyás fizetés aránya 85 %, egyéni utalás 13 %, a POS terminálos bankkártyás fizetésé pedig 1 %.

Az iMenza harmadik fő szolgáltatása az iskolai étkezési jogosultság ellenőrző rendszer, amely egyedi, megszemélyesített chippel ellátott kulcstartókkal és az étkeztető menzákon felszerelt olvasóterminálokkal teszi lehetővé az iskolai étkezési jogosultságok ellenőrzését és a ténylegesen igénybevett étkezések nyomon követését.

A járványügyi helyzet miatt bevezetett távolléti oktatás, illetve az óvodák átmeneti bezárása ellenére a 2021-ben kiállított számlák darabszáma 4%-kal több volt az előző évhez képest, így **2021-ben** a közétkeztetési adminisztráció során **több, mint 79 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el az előző évi 76 ezerrel szemben. A szolgáltatást havonta rendszeresen igénybe vevő, 2021-ben több, mint **5.000** gyermek részére (óvodák: 1218 fő; iskolák egyszeri – 1269 fő –, illetve háromszori – 2073 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhas szolgáltatását bele nem számítva **2 millió 152 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összadagszámhoz képest 11%-kal emelkedett. Az óvodák a teljes nyári időszak alatt nyitva tartottak.

A rövid határidővel bezárt intézmények, és a már korábban megrendelt étkeztetések miatt jelentős mennyiségű korrekciós és sztornó számlát is ki kellett állítani.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2021-ben közel 63 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg az Önkormányzatnak**, amely jelentős megtakarítást jelentett.

1.2.3 Létesítménygazdálkodási szolgáltatások

A. Önkormányzati irodaház és ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése

A 2011 januárjától a Társaság telephelyeként és irodájaként működő Felső Zöldmáli út 128-130. alatti irodaházban a Zrt. saját munkaszervezete, és a 2013 év szeptemberétől az épületbe átköltözött BUDÉP Kft. részére végeztünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja saját szervezete számára is a Felső Zöldmáli úti irodaépület, valamint a Keleti Károly utca 15/A sz. alatti önkormányzati helységben működő saját ügyfélszolgálatainak üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat.

B. Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése

A Zrt. az Önkormányzat döntése alapján korábban végrehajtott – jelentős részben ingatlan apporttal történt – tőkeemelések által négy ingatlan tulajdonosa lett. (Budapest, II. kerület, Margit körút 47-49., a Frankel Leó út 7. és 9., valamint a Máriaremetei út 37. sz. alatti ingatlanok)

A Frankel Leó út 7-9-ben 2021. decemberében megkezdődött a helyiségcsoport átalakítása, fal- és padlóburkolatainak felújítása, a Közép Budai Tankerület igényei alapján, amely szervezet bérbeveszi a teljes helyiségcsoportot. A Margit körúti Önkormányzati Igényirodát a jogszabály biztosította használati lehetőségével élve a Kormányhivatal használta, amely ebbéli minőségében saját maga számára üzemeltette is az ingatlant.

A Máriaremetei úti ingatlan üzemeltetését és hasznosítását a Zrt. végezte. Az épület jelentős részét (a tetőtéri helyiségeket, a fszt-i helyiséget és eseti rendszerességgel a tanácstermet) a Kiss Zenede Művészeti Alapítvány veszi bérbe zeneoktatási tevékenységre. A fennmaradó területeken a Zrt. 2021-ben is biztosította a Pesthidegkúti részönkormányzat által igénybe vett helyiségek használatát. Zeneiskolát működtető bérlőnk részére – működőképessége fenntartása érdekében – oktatási tevékenységének korlátozása időszakára az önkormányzat bérlőit megillető kedvezményhez hasonló nagyságrendű bérleti díjkedvezményt biztosítottunk, mely a 100%-os bérleti díjhoz képest 391 eFt bevétel elmaradást eredményezett.

A Zrt. által finanszírozott üzemeltetési feladatok mellett a Társaság gazdálkodását terhelték a fenti ingatlanok tulajdonosi költségei (biztosítás, építményadó).

1.2.4 Lakossági szolgáltatások

A. II. Kerület Kártya program működtetése

A Társaság 2021-ben is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és informatikai háttérének működtetése során az alapkártya és a Kerület Kártya Plusz mellett a korábban bevezetett, a kerületben tanulók és kerületi diákok által díjmentesen igényelhető Ifjúsági II. Kerület Kártya kiállítása is folytatódott.

2021-ben az előző évi 881-hez képest 593 darabra esett vissza az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. Szintén csökkent a hosszabbítások száma, 423-ról 291 darabra.

Arányaiban még jelentősebb csökkenés következett be az Ifjúsági Kártyák esetében, amiből az előző évi 108-hoz képest 53 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 944 db volt.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2021-ben is folyamatosan elláttuk. Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes, megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 177. A kártya elektronikus funkcióira épülő szolgáltatások a (közforgalom elől egyébként elzárt) Széher úti

Szent Ferenc játszótér területére és a Pokorny József Sport- és Szabadidőközpont kutyás agility parkjába belépési lehetőség biztosítása.

2021-ben – az előző évekhez képest még kevesebb igényléssel – továbbra is elvégeztük a II. Kerület Kártyával azonos rendszerben, de elkülönült jogosultsági és nyilvántartási alapokon (a Humánszolgáltatási Igazgatóság Ellátási Osztályának határozatai alapján) kiállított igazolványok elkészítését, a kedvezményes élelmiszervásárlásra jogosító „Kerület Kártya Plusz” programban. Társaságunk a rendszer szolgáltatásaival kapcsolatos üzemeltetési tevékenységet, a rendszer működtetését és a kártyák kiállítását végezte.

B. Közterületi WI-FI üzemeltetése

A Közterületi WI-FI internet szolgáltatás létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szerződése alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. február 28-ig biztosította a korábbi években kiépített ingyenes, közterületi WI-FI szolgáltatás üzemeltetését és ügyféltámogatását. Március elsejétől ezt a tevékenységet a tulajdonos Önkormányzat átvette.

C. Közterületi bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat

2021-ben is folytatódott a 2011 áprilisától a Zrt. közreműködésével nyújtott e-környezet internetes bejelentő rendszer telefonos és személyes diszpécseri feladatait integráló lakossági ügyfélszolgálati tevékenység.

A bejelentő rendszer (egységes internetes felületen, hétköznapi személyesen és telefonon, hétvégén telefonügyelettel működő szolgáltatás) egy helyen, és központi elérhetőséggel biztosítja az eltérő kerületi önkormányzati irodák és fővárosi társaságok illetékességébe tartozó közterületi és környezeti problémák, javaslatok helyszínről történő bejelentési lehetőségét, és a bejelentésekre tett intézkedések nyomon követhetőségét. Az év folyamán folytatódott a koordinált együttműködés a célját tekintve hasonló közterületi problémák nyomon követésére szakosodott, önkéntesek által működtetett Járókelő portállal is. A rögzített bejelentések száma minimálisan csökkent (935-ről 890-re), de a járókelős bejelentések száma jelentősen növekedett, párhuzamosan az E-környezeten keresztül érkezők radikális csökkenésével, a telefonos bejelentések számának stagnálása mellett.

A Zrt. Keleti Károly utca 15/A sz. alatti székhelyén (mozgáskorlátozottak bevonásával megtervezett és kivitelezett, mind ügyfél-, mind pedig dolgozói szempontból akadálymentes ügyfélszolgálati irodájában) 2011-től működik a II. Kerület Kártyával kapcsolatos ügyintézés, a közterületi bejelentő rendszer bejelentéseinek fogadása és a Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele. 2018 áprilisában az irodában bevezetésre került az iskolai közétkeztetés térítési díjának a POS terminálos bankkártyás befizetési lehetősége, mely így Bel-Budán is lehetővé tette a térítési díj közvetlen bankkártyás fizetéssel való kiegyenlítését a szülők részére.

1.3 A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto
E-mail:	info@vf2.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakma, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 elkülönített (Közfoglalkoztatottak bérköltségére)
Cégjegyzésre jogosult:	Harján Dávid vezérigazgató Anyja neve: Brantmüller Éva Margit Lakcím: 1083 Budapest, Losonci tér 5. II. em. 4.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészcsevény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1. szavazati arány: 100%

Igazgatóság tagjai:	A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.
Felügyelőbizottság tagjai: (2019. december 1-től)	Besenyei Zsófia, elnök Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a 1. Mathauser András Lajos, tag Lakcím: 1065 Budapest, Lázár utca 10. II. em. 9. Legény Béla, tag Lakcím: 1014 Budapest, Uri utca 47. I. em. 1.
A Társaság könyvvizsgálója:	COOPSALDO Könyvvizsgáló és Ügyviteli Szolgáltató Kft. Cím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1. MKVK nyilvántartási szám: 000078 Személy szerint: Csizmánné Bogdán Ágnes Lakcím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1. MKVK tagsági szám: 007237

2 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1 Speciális törvényi környezet

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

Törvény

- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről
- 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

Kormányrendelet

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletei

- 24/2019. (XI.18.) önkormányzati rendelet a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről
- 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről

2.2 A Városfejlesztő szervezete

A Társaság munkaszervezetét a Vezérigazgató irányítja. A Társaság 2021. éves működését 23 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 3 fő volt szülési szabadságon). A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya szeptember hónapban megszűnt, helyére november hónapban új munkavállaló érkezett, illetve 2021. november 1. napjától új vezérigazgató érkezett a Társaság élére, így 1 fővel nőtt a foglalkoztatotti létszám. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 1 fő februárban szülési szabadságra ment, 1 fő munkaviszonya november hónapban megszűnt, mely jogviszonyt csak rövid időre – 2021. december 31. napján már nem – tudtunk létszámmal feltölteni. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2021 szeptemberéig 3 fő, majd 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. 2021. december 31-én 21 fő volt az állandó alkalmazotti

létszám. Az év teljes időszakára vonatkozóan a be- és kilépések időpontjainak figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 22 fő (19 fő szellemi, 3 fő fizikai¹).

A Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság működik.

Speciális foglalkoztatási programok

Közfoglalkoztatási program

A megváltozott munkaerőpiaci helyzet miatt az előző évhez hasonlóan 2021-ben sem foglalkoztattunk ilyen státuszban munkavállalót. (A megelőző években a Zrt.-nél foglalkoztatott munkatársak közül korábban két fővel határozatlan munkaviszonyt létesítettünk, akik jelenleg is a Társaság munkatársai.)

A munkaerőpiaci változások miatt korábbi formájában a program továbbra sem folytatható, így ezt a jelenlegi folyamatok és feltételrendszer mellett nem is tervezzük.

Foglalkoztatási rehabilitációs program

A Társaság által 2010-től a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával (MEREK) együttműködésben megkezdett, és az elmúlt években önállóan folytatott foglalkoztatási programban a kerületi ügyfelek kiszolgálásában legtöbb tapasztalatot és jártasságot szerzett, legkiemelkedőbb munkatársakat a Zrt. saját munkavállalóiként megtartottuk, így a sikeres, – és a korábban is több fogyatékos és megváltozott munkaképességű ember nyílt munkaerőpiacon elhelyezkedését eredményező – program továbbra is folytatódhatott, az év végén 2 megváltozott munkaképességű munkatárssal.

(A program 2010-ben a Bel-Buda Funkcióbővítő beruházás fejlesztéseit bemutató információs pontokkal indult, később pedig a II. Kerület Kártya rendszer kártyakiadó pontjainak működtetésével folytatódott. 2011-től a Városfejlesztő akadálymentessé alakított Keleti Károly utcai lakossági ügyfélszolgálatán változó számú, de legfeljebb öt mozgáskorlátozott munkatárs vett részt a rehabilitációs programban, munkájukkal minőségi szolgáltatásokat nyújtva kerületünk polgárai számára a közterületi bejelentő rendszer és a II. Kerület Kártya ügyfélkapcsolati feladatainak ellátása során. A Budai Polgár lakossági apróhirdetéseinek felvétele is az ügyfélszolgálaton történik.)

A program újszerű megoldásai miatt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2015-től háromszor is elnyerte a „Fogyatékoságbarát Munkahely” elismerést, legutoljára 2018. év decemberében.

A program jelentősége és eredményei köteleznek bennünket a megkezdett munka folytatására, programunk lehetőségek szerinti bővítésére, továbbá a programban rejlő, más munkáltatók által is hasznosítható lehetőségek minél szélesebb körben ismertetésére, beleértve tapasztalataink megosztását, és a program más munkáltatók, a szakma, illetve a közvélemény számára történő bemutatását.

¹ A KSH besorolási rendszere a társasházkezelői munkakört is fizikai állományúnak tekinti.

3 A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2021. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2021. évi gazdálkodási eredményét tervadatok, illetve tényadatok vonatkozásában az 1. sz. *melléklet* tartalmazza.

3.1 Bevételek alakulása

A bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Értékesítés nettó árbevétele	399.729 eFt	409.337 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	1.937 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>5 eFt</u>	<u>4 eFt</u>
Bevételek összesen	399.734 eFt	411.278 eFt

Az egyes tevékenységek által elért nettó árbevételek 2 tevékenység kivételével a tervek szerint alakultak. Az ingatlan bérbeadásból származó bevétel alacsonyabb szintje abból adódik, hogy a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan esetében 2021. szeptember 1. napjától terveztünk bérleti díj bevételt, azonban az ingatlan – karbantartást és felújítást követő – birtokba adása – bérleti igény és az elhúzódó bérleti szerződés megkötés következtében – csak 2022 februárjában valósult meg. 2021. július 1. napjától ellátjuk a 1027 Budapest, Kapás utca 18. Társasházban a közös képviselőt, ezért haladta meg a társasházkezelésből származó bevétel a tervezett összeget.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódó költségek 12.968 eFt-tal magasabb összegben realizálódtak (felújítás, karbantartás és a társasházi eseti célbefizetések miatt), így a tervezetthez képest ennyivel nagyobb összeg került az Önkormányzat részére továbbszámlázásra. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásának 2022. évre történő áttolódása miatt a kapcsolódó továbbszámlázott (közös költség) szolgáltatás árbevétele viszont nem jelent meg (terv 420 eFt).

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel 98 %-a káreseményhez köthető biztosítói kártérítésből adódik.

A bankszámlán lévő pénzeszközök után fizetett banki kamat jelenik meg – terv és tény szinten is – a pénzügyi bevételek között.

3.2 Költséggazdálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Anyagjellegű ráfordítás	263.528 eFt	270.962 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	124.605 eFt	122.342 eFt
Értécsökkenési leírás	4.412 eFt	6.969 eFt
Egyéb ráfordítás	8.755 eFt	9.544 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	401.300 eFt	409.817 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 7.434 eFt-tal magasabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbszámlázott szolgáltatás 12.517 eFt-tal haladta meg a tervezettet, míg az egyéb anyagjellegű ráfordítás soron 5.083 eFt megtakarítást értünk el. A továbbszámlázott szolgáltatások – a bevételeknél leírtak szerint – a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezeléséhez, valamint a Frankel Leó út 7-9. sz. alatti ingatlan bérbeadásához kapcsolódott. A Társaság a tervhez képest jelentősebb megtakarításokat ért el üzemanyag- és egyéb anyagköltség, karbantartási költségek és a posta, telefon, internet költségek vonatkozásában, míg az energia, irodaszer, nyomtatvány, a megbízási díjak és az üzemeltetési díj a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott.

Az egyéb anyagköltség között kerül elszámolásra a közétkeztetési jogosultság ellenőrző rendszerhez tartozó ún. kulcstartó beszerzések díja. 2021. évben a tervezettnél kevesebb kulcstartó beszerzésére került sor, ebből adódik a megtakarítás. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan – birtokbaadást megelőző – karbantartása 2021. évben csak részben valósult meg, így a tervezett 8.000 eFt helyett csak 1.230 eFt díj került elszámolásra. A megbízási díjak magasabb összegét a Margit-negyed Revitalizációs Program kapcsán tervezett díjak magasabb összegben való realizálódása okozta. Az üzemeltetési költségek magasabb összege abból adódik, hogy a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlanok bérbeadása 2021. évben nem valósult meg, így a közös költségek továbbterhelése nem tudott megvalósulni.

A továbbszámlázott szolgáltatások értéke az alábbiak szerint alakult 2021-ben:

megnevezés	terv	tény
Felső Zöldmáli úti irodaház üzemeltetéséhez kapcsolódóan	655 eFt	607 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetéséhez kapcsolódóan	420 eFt	0 eFt
lakás- és helyiségkezeléshez kapcsolódóan	197.040 eFt	210.025 eFt
ebből: áram	1.014 eFt	734 eFt
gáz, távhő, fűtés*	2.116 eFt	11.503 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.599 eFt	4.909 eFt
közös költség*	145.212 eFt	134.911 eFt
társasházi felújítás	16.350 eFt	19.233 eFt
üzemeltetési költség	9.852 eFt	10.298 eFt
karbantartás	12.606 eFt	14.262 eFt
felújítás	4.291 eFt	14.175 eFt
beruházás	0 eFt	0 eFt
összesen:	198.115 eFt	210.632 eFt

**a társasházi albetétekre a társasházaknak fizetett fűtési díj a közös költség soron került tervezésre, míg a tényadatok számviteli elszámolása a gáz, távhő, fűtés soron történt meg 9.732 eFt összegben*

A 2021. évi bérköltség a tervezettek szerint alakult.

A személyi jellegű egyéb kifizetések között megjelenik a – cafeteria rendszer keretében nyújtott – béren kívüli juttatások összege, illetve a munkavállalók részére megtérített munkába járás költsége, valamint a saját gépjármű üzleti célú használatának költségtérítése a tervadatok és a tényadatok vonatkozásában is. A Társaság 2021. évben a tervhez képest 390 eFt értékben takarított meg reprezentációs költséget, viszont ezen a soron jelenik meg – az előfordulás és az összecszerűség bizonytalanságára tekintettel nem tervezett tételek, úgymint – a betegszabadságra elszámolt 616 eFt, a munkavállalók részére biztosított szemüvegre elszámolt 240 eFt, melyek összességében minimális költségnövekedést eredményeztek a tervhez képest. Szintén a személyi jellegű egyéb kifizetések között plusz kiadásként jelent meg a koronavírus járvánnyal összefüggésben a munkavállalók covid szűréseinek költsége.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, hozzájárulások (iparüzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, le nem vonható ÁFA, innovációs járulék, klímavédelmi felügyeleti díj). Itt került elszámolásra 924 eFt összegben a KATA utáni 40%-os adó is (bérjárulékok között került tervezésre).

3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	7.184 eFt	9.064 eFt
Egyéb eredmény	-8.754 eFt	-7.607 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>5 eFt</u>	<u>4 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	1.565 eFt	1.461 eFt

3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2021. évben kizárólag a realizált árbevétel nyújtott fedezetet. A Zrt. árbevételei lehetővé tették, hogy működési költségeit folyamatosan fedezni tudja, illetve fizetési kötelezettségeinek az év során határidőben eleget tudjon tenni.

3.5 Saját tőke alakulása

A Társaság jegyzett tőkéje 2021. év folyamán nem változott, összetétele az alábbiak szerint alakult:

pénzbeli hozzájárulás	38.000 eFt
ingatlan apport	546.000 eFt
1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13489/0/A/2
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53
1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3

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

	terv	tény
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Tőketartalék	-	-
Lekötött tartalék	-	-
Eredmény tartalék	3.355 eFt	3.355 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Adózott eredmény</u>	<u>-2.285 eFt</u>	<u>721 eFt</u>
Saját tőke	585.070 eFt	588.076 eFt

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2021. évi terv és tény adatok

adatok: Ft			
EREDMÉNY TÉTELEK	2021. év terv	2021. év tény	Eltérés
BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE			
Értékesítés nettó árbevétele	399 729 541	409 337 642	9 608 101
közéteztetés lebonyolítása	35 760 000	35 760 000	0
ügyfélszolgálat	25 200 000	25 200 000	0
közterületi WI-FI	200 000	200 000	0
lakás, helyiség kezelés	125 400 000	125 400 000	0
saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel	5 895 472	2 751 908	-3 143 564
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	63 840	63 840	0
társasházkezelés	1 620 000	1 872 000	252 000
továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele	198 115 229	210 614 894	12 499 665
egyéb árbevétel	7 475 000	7 475 000	0
Egyéb bevétel	0	1 937 051	1 937 051
Pénzügyi bevétel	4 800	3 728	-1 072
RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE			
Anyag jellegű ráfordítás	263 527 958	270 961 857	7 433 899
Anyagköltség	8 112 576	7 644 155	-468 421
energia	2 799 576	2 955 319	155 743
irodaszer, nyomtatvány	1 080 000	1 264 747	184 747
üzemanyag	2 004 000	1 636 589	-367 411
tisztítószer	450 000	380 795	-69 205
egyéb anyagköltség	1 779 000	1 406 705	-372 295
Igénybevett szolgáltatások	53 400 143	48 655 383	-4 744 760
karbantartási költség	17 062 070	11 597 803	-5 464 267
utazás, szállítás, rakodás, raktározás	1 131 000	1 160 160	29 160
posta, telefon, Internet	5 270 880	5 028 014	-242 866
szakkönyv, hírlap, folyóirat	150 000	67 390	-82 610
bérleti díjak	3 452 552	3 493 004	40 452
hirdetés, reklám	0	99 000	99 000
megbízási díjak	18 816 833	19 497 580	680 747
könyvvizsgálói szolgáltatás	928 000	918 000	-10 000
oktatás, továbbképzés	300 000	310 106	10 106
üzemeltetési díj	5 943 809	6 154 810	211 001
egyéb	345 000	329 516	-15 484
Egyéb szolgáltatás	3 900 010	4 030 320	130 310
biztosítási díjak	1 140 010	1 172 697	32 687
bankköltségek	2 720 000	2 747 033	27 033
egyéb szolgáltatások költségei	40 000	110 590	70 590
Eladott áruk beszerési értéke	0	0	0
Továbbszámlázott szolgáltatás	198 115 229	210 631 999	12 516 770
Személyi jellegű ráfordítások	124 605 468	122 342 157	-2 263 311
Béreköltség	100 776 518	99 339 747	-1 436 771
bér, prémium, jutalom	98 796 518	97 359 747	-1 436 771
tisztviselők díja	1 980 000	1 980 000	0
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 937 611	9 557 059	619 448
juttatások magánszemélyek részére	7 721 925	8 062 702	340 777
végielégítés	0	0	0
egyéb	210 000	547 400	337 400
társaságot terhelő szja	1 005 686	946 957	-58 729
Bérfelrakások	14 891 339	13 445 351	-1 445 988
szociális hozzájárulási adó	12 816 662	12 244 560	-572 102
szakképzési hozzájárulás	1 210 676	1 200 791	-9 885
Kata utáni adó (40%)	864 000	0	-864 000
Értékcsökkenési leírás	4 412 040	6 969 251	2 557 211
Egyéb ráfordítás	8 754 498	9 544 340	789 842
értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0	0
iparűzési adó	3 870 035	3 821 230	-48 805
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	4 884 463	5 723 110	838 647
Pénzügyi ráfordítás	0	0	0
EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE			
összes bevétel	399 734 341	411 278 421	11 544 080
összes költség és ráfordítás	401 299 964	409 817 605	8 517 641
Adózás előtti eredmény	-1 565 623	1 460 816	3 026 439
Adófizetési kötelezettség	719 522	740 000	20 478
Adózott eredmény	-2 285 145	720 816	3 005 961