

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti terv

2023. év

2023.01.01. – 2023.12.31.

Kelt: Budapest, 2023. február 9.

Harján Dávid
vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2023. 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 2023. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK.....	5
2.1 Városfejlesztési feladatok	5
2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program	5
2.2 Intézményi szolgáltatások.....	5
2.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok.....	5
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	9
3. SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI FELTÉTELEK.....	9
3.1 A Társaság szervezeti és infrastrukturális működésének biztosítása.....	9
3.2 Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása.....	10

1. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2023. ÉVI ÜZLETI TERVE - ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 Bevételek alakulása

A belföldi értékesítés nettó árbevételét 658.166 eFt összegben terveztük, melyből a közvetített szolgáltatás bevétele 401.576 eFt.

Az alábbi szerződéseink tekintetében 2023. március 1. napjától változnak a megbízási díjak, így a nettó árbevétel az alábbiak szerint terveztük:

megnevezés	havi megbízási díj 2023.01-02. hónapban	havi megbízási díj 2023.03.01. napjától	éves nettó árbevétel
intézményi közétkeztetés lebonyolítása	3.700 eFt	4.000 eFt	47.400 eFt
ügyfélszolgálat	1.200 eFt	1.260 eFt	15.000 eFt
lakás- és nem lakás célú helyiségek feladatai ellátása	13.545 eFt	14.322 eFt	170.310 eFt

A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlant a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. bérli a Közép Budai Tankerületi Központ elhelyezése céljából. 2023. január 1. napjától érvényesítettük az inflációs emelést, így a havi bérleti díj 1.408 eFt.

A lakás-helyiség ingatlanok tovább számlázott (közvetített) szolgáltatásainak és költségeinek éves bevételét a 2022. évi tényadatok, valamint a tervezett felújítási, beruházási és karbantartási munkák figyelembevételével 335.766 eFt-ban terveztük. Tovább számlázott szolgáltatás kapcsolódik még a Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadásához (850 eFt), az önkormányzati tulajdonú lakások teljes felújításához (64.960 eFt).

Időlegesen szabad pénzeszközeinket lekötjük, így 1.200 eFt betéti kamatot terveztünk.

1.2 Költségek, ráfordítások alakulása

2023. évre a fenti bevételekkel szemben összesen 660.678 eFt ráfordítással számoltunk.

Az irodaszer és az üzemanyag anyagköltségek emelkedésével tervezetük, ennek ellenére az összes anyagköltség csökkenésének oka, hogy a Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan megüresedett, így ott minimális energiaköltséggel számoltunk. Az egyéb anyagköltség között kerül elszámolásra többek között az iskolai közétkeztetéshez kapcsolódóan 2018. évben bevezetésre került jogosulti ellenőrző rendszer részét képező ún. kulcstartók díja. 2023. 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 több eseti tétel (Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadás előtti karbantartása; Margit-negyed programban igénybe vett

külső megbízott díja; Lakásügynökségre vonatkozó opciókat tartalmazó koncepció anyag, illetve cselekvési terv elkészítése; közbeszerzési szabályzat és közbeszerzés díja; adatvédelmi felmérés és szabályzat elkészítése) jelent meg, ezért csökkent 2023. évben jelentősen ez a tétel az előző évihez képest.

A karbantartási költségeket egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/A szám alatti ingatlan műszaki és informatikai 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. Az üzemeltetési díj csökkenésével terveztünk tekintettel a megüresedő Máriaremetei úti ingatlanra.

A közvetített szolgáltatások értékét a bevételeknél részleteztük.

A személyi jellegű ráfordítások tervszáma 33,4 %-kal haladja meg a várható tényadatot, mely az alábbi tényezőkből adódik:

- minimálbér, illetve garantált bérminimum miatt 4 munkavállaló esetében kellett 2023. január 1. napjától béremelést végrehajtani, illetve 2023. március 1. napjától általános bérfejlesztést hajt végre a Társaság;
- 1 fővel nőtt a foglalkoztatotti létszám tekintettel, hogy 2022. év végén az egyik munkavállaló visszajött szülési szabadságáról;
- a felügyelő bizottság tagjainak 2023. március 1. napjától megemelésre kerül a tiszteletdíja;
- az éves cafeteria keret 240 eFt-ról 360 eFt-ra emelkedett munkavállalónként;
- a Társaság munkavállalói – kivéve a vezetőket – egyszeri 150 eFt-os lakás-rezsi támogatásban részesülnek tekintettel a kialakult gazdasági környezetre;
- a saját gépjárművel történő munkába járás km-kénti költségtérítése 2023. január 1. napjától 15 Ft/km-ről 30 Ft/km-re változott.

Bérfárulékok esetében a hatályos jogszabályok alapján terveztünk (szociális hozzájárulási adó mértéke 13%). 3 fő megváltozott munkaképességű munkavállaló esetében egész évre szociális hozzájárulási adó kedvezményrel, míg 2 fő nyugdíj mellett dolgozó munkavállaló esetében szintén egész évre munkáltatói járulégmentességgel számoltunk.

Nagy értékű beruházással nem terveztük, jellemzően kisösszegű beszerzésekkel kalkuláltunk, illetve természetesen a 2022. december 31. napjáig aktivált beruházásokra 2023. 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).

1.3 Eredmény alakulása

Összességében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi tervezett **adózás előtti eredménye 1.312 eFt veszteség. Az adófizetési kötelezettség** a jövedelem-nyereség minimum számítás hatályos szabályai szerint **1.187 eFt összegben került meghatározásra.**

Fentiek alapján a **Társaság 2023. évi adózott eredménye 2.499 eFt veszteség.**

A Társaság 4.076 eFt eredménytartálékkal rendelkezik, így a veszteség ellenére sem fog a saját tőke a jegyzett tőke alá csökkenni.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi eredménykimutatás tervét az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

2. A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. ÁLTAL 2023. ÉVBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK

A 2023. évi terv az alábbiakban felsorolt feladatainkkal összhangban került összeállításra.

2.1 Városfejlesztési feladatok

2.1.1 Margit-negyed Revitalizációs Program

A korábbiaktól eltérően 2023-ban a Városfejlesztő Zrt. nem realizál sem bevételt, sem nevesíthető kiadást a programmal kapcsolatban. A vezető városfejlesztési szakértő munkatárson keresztül vesz részt a végrehajtásában.

2.2 Intézményi szolgáltatások

2.2.1 Intézményi közétkeztetéshez kapcsolódó feladatok

A megváltozott hatásköri és feladatellátási keretek miatt 2017-ben újrászervezett, iskolai közétkeztetéssel kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat 2023-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
- több mint 4.100 iskolás és 1.300 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, elveszett kulcstartók pótlása, stb.)
- naponta tálalólisták továbbítása a tálalókonyhák felé
- ügyfélszolgálat (online rendszerrel kapcsolatos support feladatok a szülők 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 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 1.382 millió forintos^[1] közétkeztetési szolgáltatás szolgáltatói díjának 294 millió forintos ÁFA tartalmából.** (Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként a legutóbbi lezárt, **2022.01.01-2022.12.31. közötti időszakban több mint 117 millió forint ÁFA visszaigénylési lehetősége nyílt meg** az Önkormányzatnak.)

A kerületi közétkeztetés volumenében – a 2020. és a 2021. évi járványhelyzetet követően – tapasztalható növekedés figyelembevételével a szolgáltatást 2022-ben **havonta rendszeresen több mint 5.900** (468 fő bölcsődés, 1.340 fő óvodás, 4.120 fő iskolás) **gyermek veszi igénybe** (beleértve a bölcsődék saját konyhas szolgáltatását is).

A kapcsolódó adminisztráció **évi csaknem 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 2,6 millió adag étel** képezi.

A tevékenység ellátásáért 2023. évben 47.400 eFt nettó megbízási díjjal számoltunk.

^[1] 2023. évi terv adat alapján

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 hét éve saját dolgozókkal, önállóan folytatja tovább.

Az ügyfélszolgálat 2023-ban 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 2023-ban 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.

2023-ban 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, kitelepüléssel kártyaigénylés lehetősége mellett hangsúlyt fektetünk az Önkormányzattal közösen koordinált online, közösségi jelenlétre is. A Kerület Kártya 2023-ban 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 15.000 eFt 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 2023-ban is az önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentik.

2022. december 31-én 427 db (összesen: 20.105 m²) olyan önkormányzati lakás és 520 db (összesen: 37.550 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 2023. évben ismét az ingatlanokon elvégzendő legszükségesebb munkákat tervezzük megvalósítani. Az optimálisan elvégzendő feladatokat számba vettük és javaslatot tettünk rá, azonban azok elvégzésével 2023. évben sem számolunk, azonban azokat igény esetén tulajdonos külön felkérésére elvégeztetjük. Az előre nem látható hibaelhárításokat a korábbi évek tapasztalatai alapján kalkuláltuk.

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.

2023. évben nettó 170.310 eFt megbízási díjjal terveztünk.

2.5 Társasházkezelés

A Társaság 2023. 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.

Társasházkezelésből származóan összesen 1.620 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 2023. évben is szükséges a személyi és infrastrukturális feltételek megfelelő biztosítása.

2023-ban 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 a működés biztonsága szempontjából 2022-ben kritikusra csökkent. A 2022. évi évközi béremelésnek és az aktív toborzásnak köszönhetően a Zrt. humán erőforrása és ezáltal működése az év végére az ideálisnál alacsonyabb szinten, de stabilizálódott. Jelenleg 23 fő a foglalkoztatotti létszám, amiből 3 fő részmunkaidős. A minőségi munkaerő megtartása érdekében, az inflációs környezet figyelembevételével mellett a Társaság a munkatársak körében a 2022. évi bérekhez viszonyítva átlagosan 15,5%-os béremelést tervez 2023. március 1-től.

3.2 Foglalkoztatás-rehabilitációs programunk folytatása

A Társaság továbbra is elkötelezett a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával 2010-ben megkezdett és hét 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.