

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Üzleti jelentés

2022. év

2022.01.01 – 2022.12.31

Kelt: Budapest, 2023. május 11.



Hárján 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. 2022. 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	9
2	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. SZERVEZETÉNEK BEMUTATÁSA	11
2.1	Speciális törvényi környezet	11
2.2	A Városfejlesztő szervezete	11
3	A II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. 2022. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA	13
3.1	Bevételek alakulása	13
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. 2022. évi tevékenysége

A Társaság alapvető tevékenysége és bevételeinek meghatározó forrása 2022-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 2022-ben is a 2012-től átvett, önkormányzati lakás-helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok jelentették, amelyből a Társaság bevételeinek 62,0 %-a származott.

2022. december 31-én 427 olyan lakás és 520 olyan helyiség volt az Önkormányzat tulajdonában, amely a Zrt. feladatkörébe tartozik a rendelkezésre álló nyilvántartások adatai alapján. A fentiek közül 143 olyan lakás és 32 olyan helyiség, amely 33 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 képviselési 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 2022-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 bérlet terhelő, a bérlet által, vagy a bérlet 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 képviselés 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 (vagyonkataszteri nyilvántartás)

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

- az Önkormányzat és a BUDÉP Kft. nevében számlázás a bérlet és használók részére
- a bérlet, illetve használók által teljesített befizetések pénzügyi feldolgozása (Önkormányzat elkülönített bankszámlája, BUDÉP Kft. bankforgalma)
- a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi nyilvántartások vezetése (vevőanalitika, bérlet 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 bérleti és használói reklamációk kezelése, ügyfélszolgálati feladatok ellátása

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

C. Az Önkormányzat tulajdonosi képviseletével kapcsolatos feladatok

A Zrt. 2012 szeptemberétől látja el az Önkormányzat, mint tulajdonos képvisletét kerületszerte **381 vegyes tulajdonú társasházban elhelyezkedő, 730 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 fenti feladatok ellátása 2022-ben is folyamatos együttműködést igényelt az Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya, a feladatokat korábban ellátó, illetve egyes bérlők tekintetében továbbra is bérbeadó BUDÉP Kft., valamint a Zrt. között. Az elmúlt években a munkafolyamatok kialakítása és a tájékoztatási, adatszolgáltatási tevékenység összehangolása eredményeként a feladatok ellátása a szükségeszerű többletmunka ellenére fennakadásoktól mentesen működhetett.

Szakmai célunknak megfelelően 2022-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 tehessünk a bérlői és társasházi képvislet 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 2022. 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.

2022-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 2022. évben is folyamatosan elláttuk az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények közétkeztetési adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat.

Változatlan célok és elvárások voltak 2022-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 újrászervezett – adminisztrációs és ügyfélszolgálati feladatok ellátása az étkezési csoportnál, éves szinten összesen 3,0 fős statisztikai létszámmal.

A korábban bevezetett iMenza rendszer legfontosabb szolgáltatásai:

- elektronikus kommunikáció bevezetése a rendszerbe regisztrált 5450, közétkeztetésben részt vevő gyermek szüleivel,
- elektronikusan 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).

2022. 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 86 %, egyéni utalás 12 %, a POS terminálos bankkártyás fizetése 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 igénybe vett étkezések nyomon követését.

2022-ben kiállított számlák darabszáma 3 %-kal kevesebb volt az előző évhez képest, így **2022-ben** a közétkeztetési adminisztráció során **több, mint 77 ezer számla** egységes rendszerben történő kiállítását, tételes ellenőrzését és ÁFA-, valamint vevőanalitikájának vezetését végeztük el az előző évi 79,7 ezerrel szemben. A szolgáltatást havonta

rendszeresen igénybe vevő, 2022-ben több, mint **5.000** gyermek részére (óvodák: 1338 fő; iskolák egyszeri – 1693 fő –, illetve háromszori – 2418 fő – étkezéssel), a bölcsődék saját konyhaszolgáltatását bele nem számítva **2 millió 644 ezer adag étel** került tálalásra és képezi a tételes elszámolás és nyilvántartás alapját. Ez a volumen az előző évi összes adagszámhoz képest 23 %-kal emelkedett.

Az adagszám alapú, tételes ÁFA analitika eredményeként **2022-ben több, mint 117 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 részére végzünk folyamatosan üzemeltetési szolgáltatást. A Társaság úgyszintén ellátja a Keleti Károly utca 15/A szám alatti önkormányzati helységben működő saját ügyfélszolgálatának 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 Irodát 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 vette bérbe zeneoktatási tevékenységre június végéig. A fennmaradó területeken a Zrt. 2022-ben is biztosította a Pesthidegkúti részönkormányzat által igénybe vett helyiségek használatát. Az év végére kiürítésre került az ingatlan, jelenleg nincs bérlője, használója, mert a Képviselőtestület az ingatlan értékesítése mellett döntött.

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 2022-ben is folytatta a 2010. évben indult, és időközben kártyacsaláddá bővített II. Kerület Kártya program működtetését. A rendszer ügyfélszolgálati, technikai és informatikai hátterének 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.

2022-ben az előző évi 593-ról 971 darabra emelkedett az újonnan kiállított Kerület Kártyák száma. A hosszabbítások száma 291-ről 280 darabra változott, lényegébe stagnált.

Az Ifjúsági Kártyák esetében szintén növekedés volt megfigyelhető, az előző évi 53-hoz képest 93 darabot állítottunk ki.

Az összesen kiállított vagy meghosszabbításként kiadott új kártyák száma a teljes kártyacsalád esetében összesen 944-ről 1347 db-ra emelkedett, ennek megfelelően az Önkormányzathoz befolyó bevétel 321 900 Ft-ról 534 600 Ft-ra emelkedett.

A II. Kerület Kártya térítési díj ellenében igényelhető, így az ezzel kapcsolatos pénzügyi adminisztráció feladatait 2022-ben is folyamatosan elláttuk. Az új elfogadóhelyek csatlakozása, a hálózat aktualizálása, egyes megszűnt elfogadópartnerek törlése eredményeként jelenleg a Kerület Kártya kerületi elfogadóhelyeinek száma 171. 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.

2022-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 bejelentő rendszer és ügyfélszolgálat

2022-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 890-ről 790-re csökkent.

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.
Cégbírósi benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósi bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 (Letéti számla)
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 törzsrészcvény
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:	AUDIT-SERVICE Könyvszakértő, Adó- és Vezetési Tanácsadó Kft. Cím: 1022 Budapest, Bimbó út 3. MKVK nyilvántartási szám: 001030 Személy szerint: dr. Serényi Iván György Lakcím: 1025 Budapest, Zöldkő u. 2. E. ép fszt. 7. MKVK tagsági szám: 003607

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 CXLIII. 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 (2022. november 1. napjától hatályon kívül helyezve)
- 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 2022. éves működését 21 fő munkavállalóval kezdte (ezen felül 4 fő volt szülei szabadságon). A Társaság központi adminisztrációját ellátó munkavállalók közül 1 fő munkaviszonya március hónapban megszűnt, helyére még a hónapban új munkavállaló érkezett. A lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos műszaki feladatokat ellátó csoportból 1 fő munkaviszonya január 31. napján megszűnt, a hiányzó létszámot áprilisban sikerült pótolnunk. Szintén a lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos pénzügyi feladatokat ellátó csoportból 2021. év végén megszűnt pozíciót március hónapban tudtuk betölteni. A csoport tovább bővült augusztusban szülei szabadságról – részmunkaidőben – visszatért munkavállalóval. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenységet 1 fő teljes és 2 fő részmunkaidős foglalkoztatásával végeztük. (Év közben itt is volt személycsere.) 2022. december 31-én 23 fő volt az állandó alkalmazotti létszám. Az év

teljes időszakára vonatkozóan a be- és kilépések időpontjainak figyelembe vételével számított átlagos statisztikai létszám 21 fő (18 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 2022-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 végére egy fővel bővülve 3 fő 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. 2022. ÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ALAKULÁSA

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi gazdálkodási eredményét tervadatokat, illetve tényadatokat vonatkozásában az 1. sz. melléklet tartalmazza.

3.1 Bevételek alakulása

A bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Értékesítés nettó árbevétele	528.239 eFt	468.441 eFt
Egyéb bevétel	0 eFt	1.236 eFt
<u>Pénzügyi bevétel</u>	<u>5 eFt</u>	<u>196 eFt</u>
Bevételek összesen	528.244 eFt	469.873 eFt

A gazdasági környezetben tapasztalható inflációs nyomás miatt az Önkormányzattal kötött tartós megbízási szerződéseinkben (közétkeztetés lebonyolítása, ügyfélszolgálat, lakás-helyiség kezelés) foglalt díjak 2022. október 1. napjától emelkedtek, így az éves árbevétel a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott. A Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés 2022. június 30. nappal megszüntetésre került, melynek következtében a tervezetthez képest (egész évre terveztük a bérbeadást) alacsonyabb összegű bérleti díj bevételt értünk el. Az Országos Mentőszolgálat részére 2022. szeptember 20. napján birtokba adtuk a kialakított Mentési Pontot. Az üzemeltetésért járó díj a Felső Zöldmáli út üzemeltetése során jelenik meg. (Egyéb árbevételként került tervezésre.) A tervekkel szemben a 1027 Budapest, Kapás utca 18. Társasházban a közös képviseletet nem egész évben, hanem csak 2022. augusztus közepéig láttuk el. Az egyéb árbevétel során jelenik meg a Margit-negyed Revitalizációs Programban végett feladatainkért kapott díj. Tervek szerint 2022. február 28. napjáig láttuk volna el ezt a feladatot, azonban március–június hónapokban is végeztük ezt a tevékenységet, így a tervezetthez képest 3.300 eFt többlet árbevételt realizáltunk. Az Országos Mentőszolgálat részére kialakításra kerülő Mentési Ponttal kapcsolatban a Társaság a tervezetthez képest kevesebb feladatot látott el, így a megbízási díj is ehhez igazodott (terv 5.250 eFt, tény 2.405 eFt). Szintén az egyéb árbevételek között került tervezésre a 11 lakás felújítására kötött szerződés díja, mellyel – a tervezett összeget kicsit meghaladó összegű – 7.000 eFt árbevételt realizáltunk.

A II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokhoz és helyiségekhez kapcsolódó költségek 13.516 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódtak (a megnövekedett energiaárak következtében számottevően megnövekedett energiaköltségekre tekintettel a karbantartás a tervezetthez képest jóval alacsonyabb volumenben valósult meg), így a tervezetthez képest ennyivel alacsonyabb összeg került az Önkormányzat részére továbbszámlázásra. A 11 lakás felújításával kapcsolatos közbeszerzés tolődása miatt a munkákat a tervezettel ellentétben nem 2022. év végéig, hanem 2023 júliusában kell befejezni, így a kapcsolódó továbbszámla – I. részszámla kivételével – 2023. évre tolődött.

Egyéb bevétellel nem terveztünk, a ténylegesen realizált bevétel között szerepel tárgyi eszköz értékesítésének bevétele (600 eFt), kapott kötbér (190 eFt), költségek ellentételezésére kapott támogatás („Nyári diákmunka 2022.” munkaerőpiaci programhoz kapcsolódó bértámogatás), káreseményhez köthető biztosítói kártérítés (274 eFt).

Az időlegesen szabad pénzeszközeink betétlekötéséből származó banki kamat jelenik meg a pénzügyi bevételek között.

3.2 Költséggazdálkodás

A költségek és ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Anyagjellegű ráfordítás	369.749 eFt	309.952 eFt
Személyi jellegű ráfordítás	141.126 eFt	142.996 eFt
Értékcsökkenési leírás	6.068 eFt	4.583 eFt
Egyéb ráfordítás	9.931 eFt	11.624 eFt
<u>Pénzügyi ráfordítás</u>	<u>0 eFt</u>	<u>0 eFt</u>
Költségek, ráfordítások összesen	526.874 eFt	469.155 eFt

Az anyagjellegű ráfordítás 59.798 eFt-tal alacsonyabb összegben realizálódott a tervhez képest. A továbbbszámlázott szolgáltatás 65.190 eFt-tal volt alacsonyabb a tervezettnél (eredmény szempontjából semleges, hiszen a bevétel sem jelenik meg), míg az egyéb anyagjellegű ráfordítás soron 5.329 eFt-tal többet költöttünk. A továbbbszámlázott szolgáltatások – a bevételeknél leírtak szerint – a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek kezeléséhez, valamint a 11 lakás felújításához kapcsolódott. A Társaság a tervhez képest jelentősebb megtakarításokat ért el az irodaszer, nyomtatvány anyagköltség, a karbantartási költségek, a posta, telefon, internet költségek, illetve a könyvvizsgálói szolgáltatás vonatkozásában, míg az üzemanyag, a hirdetés, reklám, a megbízási díjak, az üzemeltetési díj, az egyéb igénybevett szolgáltatások, illetve a bankköltségek a tervezetthez képest magasabb összegben realizálódott.

Az irodaszer, nyomtatvány költségmegtakarítás oka, hogy 2022. január 1-től a közétkeztetési számlákat (éves szinten közel 80 ezer számla) nem nyomtatjuk ki. Az üzemanyagárak második féléves drasztikus emelkedésének következtében haladta meg az üzemanyag költség jelentősen a tervezettet. A Frankel Leó út 7-9. szám alatti ingatlan bérbeadását megelőző karbantartási költségek a tervezetthez képest kedvezőbben alakultak, illetve a Felső Zöldmáli úti irodaházban a Mentési Pont kialakításával összefüggésben tervezett karbantartást végül nem a Társaság végezte, így jelentős karbantartási költséget takarítottunk meg. Év közben új mobilszolgáltatóval szerződünk, melynek következtében a telefondíjak jelentősen csökkentek. A hirdetés, reklám magasabb költsége a megüresedő pozíciókra feladott álláshirdetések díja, illetve II. Kerület Kártya katalógus beszerzéssel nem tervezetünk, de a megnövekedett igénylésekre tekintettel beszerzés vált szükségessé. A tervezetthez képest a Margit-negyed projektben tovább láttuk el a koordinációs feladatokat, illetve a jogi feladatok és így a költségek emelkedése miatt növekedtek a megbízási díjak. A könyvvizsgáló megbízása 2022. május 31. napjával lejárt, új könyvvizsgáló került kijelölésre kedvezőbb díjazás mellett. Az egyéb igénybevett szolgáltatás között jelenik meg a nyugdíjasszövetkezeten keresztül foglalkoztatott személy díjazása, amelyre a munkavállalók hiánya miatt volt szükség. Ez a tétel nem került tervezésre. A lakás-helyiség kezeléshez kapcsolódó közüzemi számlák ősz óta jelentősen megnövekedett darabszámára és összegére tekintettel jelentősen nőtt a bankköltségünk.

A továbbszámolt szolgáltatások értéke az alábbiak szerint alakult 2022-ben:

megnevezés	terv	tény
Felső Zöldmáli úti irodaház üzemeltetéséhez kapcsolódóan	163 eFt	377 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetéséhez kapcsolódóan	774 eFt	744 eFt
Lakások felújítása	63.708 eFt	11.844 eFt
lakás- és helyiségkezeléshez kapcsolódóan	234.478 eFt	220.969 eFt
ebből: áram	929 eFt	5.498 eFt
gáz, távhő, fűtés*	1.762 eFt	15.091 eFt
víz, csatorna, köztisztaság	5.379 eFt	5.938 eFt
közös költség*	144.023 eFt	131.068 eFt
társasházi felújítás	17.873 eFt	27.832 eFt
üzemeltetési költség	12.288 eFt	13.501 eFt
karbantartás	35.020 eFt	17.052 eFt
felújítás	14.842 eFt	4.888 eFt
beruházás	2.362 eFt	101 eFt
összesen:	299.123 eFt	233.934 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 10.090 eFt összegben

A 2022. 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 2022. évben a tervhez képest 154 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, illetve táppénzre elszámolt 749 eFt, mely összességében minimális költségnövekedést eredményezett a tervhez képest.

Az egyéb ráfordítások döntő része az adók, hozzájárulások (iparűzési adó, építményadó, cégautóadó, gépjárműadó, innovációs járulék, klímavédelmi felügyeleti díj, KATA utáni 40%-os adó).

3.3 Eredmény alakulása

Az egyes eredménykategóriák az alábbiak szerint alakultak:

	terv	tény
Működési eredmény	11.295 eFt	10.911 eFt
Egyéb eredmény	-9.931 eFt	-10.388 eFt
<u>Pénzügyi eredmény</u>	<u>5 eFt</u>	<u>196 eFt</u>
Adózás előtti eredmény	1.369 eFt	719 eFt

3.4 Likviditás, pénzgazdálkodás

A Társaság működésére 2022. 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 2022. 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	4.076 eFt	4.076 eFt
Értékelési tartalék	-	-
<u>Adózott eredmény</u>	<u>419 eFt</u>	<u>-127 eFt</u>
Saját tőke	588.495 eFt	587.949 eFt

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2022. évi terv és tény adatok

adatok: Ft

EREDMÉNY TÉTELEK	2022. év terv	2022. év tény	Eltérés
BEVÉTELEK RÉSZLETEZÉSE			
Értékesítés nettó árbevétele	528 239 073	468 440 803	-59 798 270
közétképzetés lebonyolítása	39 960 000	40 860 000	900 000
ügyfélszolgálat	15 200 000	15 500 000	300 000
lakás, helyiség kezelés	140 600 000	145 325 000	4 725 000
saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos árbevétel	15 795 000	14 355 000	-1 440 000
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	15 960	2 424 840	2 408 880
társasházkezelés	2 124 000	1 937 032	-186 968
továbbszámlázott szolgáltatás árbevétele	299 123 247	233 927 514	-65 195 733
egyéb árbevétel	15 420 866	14 111 417	-1 309 449
Egyéb bevétel	0	1 236 235	1 236 235
Pénzügyi bevétel	4 800	196 299	191 499
RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE			
Anyag jellegű ráfordítás	369 749 151	309 951 622	-59 797 529
Anyagköltség	8 399 368	8 970 995	571 627
energia	2 986 368	3 139 568	153 200
irodaszer, nyomtatvány	1 080 000	732 652	-347 348
üzemanyag	2 004 000	3 018 692	1 014 692
tisztítószer	420 000	393 841	-26 159
egyéb anyagköltség	1 909 000	1 686 242	-222 758
Igénybevevett szolgáltatások	58 080 212	62 438 478	4 358 266
karbantartási költség	19 984 247	17 392 500	-2 591 747
utazás, szállítás, rakodás, raktározás	1 194 000	966 397	-227 603
posta, telefon, Internet	4 635 360	4 262 619	-372 741
szakkönyv, hírlap, folyóirat	100 000	92 609	-7 391
bérleti díjak	3 613 914	3 522 098	-91 816
hirdetés, reklám	298 875	779 875	481 000
megbízási díjak	21 523 276	27 286 776	5 763 500
könyvvizsgálói szolgáltatás	928 000	520 000	-408 000
oktatás, továbbképzés	300 000	406 800	106 800
üzemeltetési díj	5 242 540	5 731 482	488 942
egyéb	260 000	1 477 322	1 217 322
Egyéb szolgáltatás	4 146 324	4 608 470	462 146
biztosítási díjak	1 386 324	1 272 004	-114 320
bankköltségek	2 720 000	3 158 466	438 466
egyéb szolgáltatások költségei	40 000	178 000	138 000
Eladott áruk beszerési értéke	0	0	0
Továbbszámlázott szolgáltatás	299 123 247	233 933 679	-65 189 568
Személyi jellegű ráfordítások	141 126 404	142 996 143	1 869 739
Béreköltség	118 824 669	120 555 927	1 731 258
bér, prémium, jutalom	116 844 669	118 575 927	1 731 258
tisztviselők díja	1 980 000	1 980 000	0
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 495 742	8 973 363	477 621
juttatások magánszemélyek részére	7 276 200	7 785 444	509 244
végkielégítés	0	0	0
egyéb	231 000	231 000	0
társaságot terhelő szja	988 542	956 919	-31 623
Bérfelrakások	13 805 993	13 466 853	-339 140
szociális hozzájárulási adó	13 805 993	13 466 853	-339 140
Értékcsökkenési leírás	6 068 041	4 582 649	-1 485 392
Egyéb ráfordítás	9 930 879	11 624 383	1 693 504
értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	1 000 000	1 000 000
iparüzési adó	4 414 329	4 510 723	96 394
egyéb adók, illetékek, hozzájárulások, egyéb	5 516 549	6 113 660	597 111
Pénzügyi ráfordítás	0	0	0
EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE			
összes bevétel	528 243 873	469 873 337	-58 370 536
összes költség és ráfordítás	526 874 475	469 154 797	-57 719 678
Adózás előtti eredmény	1 369 398	718 540	-650 858
Adófizetési kötelezettség	950 839	846 000	-104 839
Adózott eredmény	418 559	-127 460	-546 019