

**J A V A S L A T**  
**az ÓZDINVEST Kft.**  
**2015. évi üzleti tervének**  
**e l f o g a d á s á r a**

**Előterjesztő: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője**

Ózd, 2015. július 23.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 221/2014.(XII.19.) határozatában fogadta el a 2015. évi munkatervét, melyben az ÓZDINVEST Kft. üzleti tervét a 2015. május havi képviselő-testületi ülésre ütemezte. Jelentősebb változások miatt a Társaság a 2015. július havi ülésre kérte a javaslat előterjesztését.

Az ÓZDINVEST Kft. 2015. évi üzleti tervét elkészítette, azt a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

Kérjük a T. Képviselő-testületet a 2015. évi üzleti terv megtárgyalására és elfogadására.

**Határozati javaslat**  
**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2015.(VII.23.) határozata**

az ÓZDINVEST Kft. 2015. évi üzleti tervének elfogadásáról

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület az ÓZDINVEST Kft. - a határozat 1. mellékletét képező - 2015. évi üzleti tervét 459.334 E Ft tervezett összes bevétellel, és 2.212 E Ft tervezett adózás előtti eredménnyel jóváhagyja. Felhívja az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések végrehajtásának megtételére.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője  
Határidő: folyamatos

2. A társaság 2015. évre jóváhagyott üzleti tervét befolyásoló körülmény jelentős változása esetén az üzleti terv módosítására vissza kell térni.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője  
Határidő: folyamatos

1. melléklet a .../2015. (VII.23.) határozathoz

**ÓZDINVEST Kft.**

***3600 Ózd, Október 23. tér 1.***

***Tel./Fax: 48/471-997***

***Az ÓZDINVEST Kft. 2015. évi üzleti terve***

***Ózd, 2015. július 23.***

## Tartalom

<b>1. A vállalkozás általános bemutatása .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. A vállalkozás alapadatai.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. A vállalkozás története: .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek: .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.1. Központi irányítási Divízió .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.2. Ingatlankezelési Divízió.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.3. Temetkezési Divízió .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.5. Vendéglátási Divízió .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Stratégia .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Szervezeti terv.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1. Társasági forma .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2. Tulajdonos .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Vezetés.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4 Szervezeti felépítés: .....</b>	<b>13</b>
<b>3.5. Személyzeti politika, stratégia.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Eredményterv .....</b>	<b>15</b>

## 1. A vállalkozás általános bemutatása

### 1.1. A vállalkozás alapadatai

<i>A vállalkozás teljes neve:</i>	<b>ÓZDINVEST ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSSZERVEZŐ Kft.</b>
<i>Alakulás éve:</i>	<b>1996.</b>
<i>Alakulás társasági formája:</i>	<b>Korlátolt felelősségű társaság</b>
<i>Székhely:</i>	3600 Ózd, Október 23. tér 1.
<i>Telefon:</i>	48/471-997
<i>Számlavezető bank:</i>	K&H Bank Zrt., OTP Bank Nyrt.
<i>A Kft. törzstőkéje:</i>	15 660 000 Ft

#### **Az ÓZDINVEST Kft. alapító tagja és részesedése**

<b>Név</b>	<b>Tulajdonosi arány</b>
Ózd Város Önkormányzata	100%

#### **Az ÓZDINVEST Kft. törvényes képviselői**

<b>Név</b>	<b>Képviselet módja</b>
Tengely András	önálló
Kun Nikoletta	együttes
Tóth Andrea	

#### **A Társaság tevékenységi körei:**

- **Főtevékenység:**  
6832 Ingatlankezelés
- **Egyéb tevékenységi körök:**  
4110 Épületépítési projekt tervezése  
6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás, üzemeltetése  
6831 Ingatlanügynöki tevékenység  
6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7010 Üzletvezetés  
7111 Építészmérnöki tevékenység  
7120 Műszaki vizsgálat, elemzés  
7490 Máshová nem sorolt egyéb szakmai tudományos műszaki tevékenység  
8219 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás

- 8299 Máshová nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- **További felvett tevékenység:**
  - 9603 Temetkezés, temetkezést kiegészítő szolgáltatás
  - 8424 Közbiztonság, közrend
  - 8121 Általános épülettakarítás
  - 8129 Egyéb takarítás
  - 4339 Egyéb befejező építés m.n.s.
  - 4321 Villanyszerelés
  - 4322 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
  - 4329 Egyéb épületgépészeti szerelés
  - 4331 Vakolás
  - 4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése
  - 4333 Padló-, falburkolás
  - 4334 Festés, üvegezés
  - 4771 Ruházat kiskereskedelem
  - 4772 Lábbeli-, bőr- és kiskereskedelem
  - 4939 M.n.s. egyéb szárazföldi személyszállítás
  - 4312 Építési terület előkészítése
  - 4313 Talajmintavétel, próbafúrás
  - 5629 Egyéb vendéglátás
  - 5610 Éttermi, mozgó vendéglátás
  - 5630 Italszolgáltatás
  - 5520 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

## **1.2. A vállalkozás története:**

A Kft. tevékenysége alapításának időpontjában alapvetően Ózd város vezetékes gázellátásának megvalósítása és a gázvagyon kezelési tevékenységének ellátása volt.

Ez a tevékenység jelenleg is a társaság feladatát képezi, kibővítve a 2004. január 1-jén életbe lépett új Gázellátási Törvényben meghatározott, a tulajdonosokra vonatkozó kötelezettségekkel.

Az elmúlt években a fő tevékenység az Önkormányzattól és egyéb szervektől kapott megbízás alapján beruházási-felújítási munkák előkészítése, szervezése, műszaki ellenőrzése, teljes körű lebonyolítása volt kezdetben.

A társaság e tevékenységével foglalkozó dolgozóinak az építőipar valamennyi területét ismerniük kellett, a tervezési előírásoktól a kivitelezés végrehajtásáig, mely során gondoskodni kellett a szabályszerű dokumentálásról, és az esetleges szavatossági, garanciális problémákból adódó munkák elvégzéséről is.

Fentiekén kívül a társaság tevékenysége kiegészült az önkormányzati döntés alapján megépített József Attila úti garázssor vagyongazdálkodási feladataival, és a profilbővítésből adódó termelési, spirálozási, laminálási, hőkötési munkákkal.

Jelentős változást okozott a társaság működési feltételeiben az, hogy a Képviselő-testület 2005. július 26-i ülésének 171/KH/2005. (VII.26.) számú határozatban rögzített döntése értelmében támogatást biztosított, és nem lebonyolítási szerződés alapján fizetett.

A működési támogatást az Önkormányzat 2009. évtől teljesen megvonta.

A társaság árbevételének növelése érdekében az önkormányzattól és intézményeitől független beruházások lebonyolítását is elvállalta. (TESCO, Plus áruház, SHELL töltőállomás, K&H bankfiók, CIB bankfiók stb.)

Újabb változás 2008. évben következett be, amikor a képviselő-testületi döntés értelmében 155/KH/2008. (VI.27.) számú határozat 1.) pontja alapján a nem lakáscélú ingatlanok kezelői jogát 2008. június 30-án az ÓZDSZOLG Kft-től elvonta, és 2008. július 1-jétől a 155/KH/2008. (VI.27.) számú határozat alapján az ÓZDINVEST Kft-nek adta át. A határozat 2.) pontja szerint a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 25/1993. (XII.23.) önkormányzati rendelet III/A. fejezete előírásai értelmében a tisztán önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú ingatlanokra és az ingatlanokhoz tartozó vagyonelemekre vagyongazdálkodási jogot létesített és határozatlan idejű Vagyongazdálkodási Szerződést kötött társaságunkkal. Az üzemeltetésbe kapott vegyes tulajdonú épületekben lévő ingatlanok kezelését Üzemeltetési Szerződés alapján végezzük.

A tulajdonos Önkormányzat 2009. január 1-jei kezdő időponttal megbízta Társaságunkat a piacfelügyelet és temetőgondnoksági feladatok ellátásával és ezzel egyidejűleg a tevékenységhez szükséges eszközök üzemeltetésével.

A lebonyolítási, műszaki ellenőrzési feladataink egy részét továbbra is díjmentesen végeztük, pl. az intézmények által saját hatáskörben végeztetett karbantartási, felújítási munkák ellenőrzését, teljesítés igazolását, a pályázatok műszaki előkészítését.

2009. február 1-jétől Társaságunk újabb feladattal bővítette alaptevékenységét, a társasházkezeléssel. Ennek érdekében 2 dolgozónk elvégezte a társasházkezelői-ingatlankezelői, 1 dolgozónk a társasházkezelői tanfolyamot. A társasházkezelést 2012. június 30-án megszüntette a cég.

2009. augusztus 1-jétől kezdődően üzemeltetésre megkaptuk a volt Egészségügyi Szolgáltató Iroda (mely 2009. július 31-ei időponttal megszűnt) kezelésében lévő körzeti orvosi rendelők és tanácsadói helyiségeket a bennük található eszközökkel együtt. 2014. január 1-től az Ózd és Térsége Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Integrált Intézménnyel kötött szerződés alapján feladatunk a tanácsadó helyiségek üzemeltetése (takarítás, karbantartás, a közüzemi számlák megbontása, fizetése), valamint az orvosi rendelőkre vonatkozóan azoknak a feladatoknak az ellátása, melyek nem tartoznak a vállalkozó orvosok kötelezettségei közé. 2009. október 1-től az Önkormányzat szervezetileg az ÓZDINVEST Kft-hez csatolta a telepéldnokokat, mely tevékenység 2010. december 31-én a telepéldnoki rendszer megszűnésével befejeződött.

Társaságunk **2011. január hónapban 48 fő** (38 fő főállású, valamint 10 fő közhasznú) alkalmazottal látta el az előzőekben bemutatott tevékenységeket. Mivel a közhasznú alkalmazási lehetőség 2011. január 31-én megszűnt, a 10 főből 8 fővel főállású munkaviszonyt létesítettünk, melynek következtében költségeink jelentősen megnövekedtek. **2011. február 1-jén így a Társaság létszáma 46 fő volt.**

Költségeink csökkentése, ill. az eredményes működés érdekében az egészségügyi szolgáltatásunk takarítási tevékenységét kiszerveztük (4 fő takarítónő), valamint 2 fővel csökkentettük a Kft. létszámát, mely **így 40 főre csökkent.**

2011. június 1-től társaságunk látja el a lakáscélú ingatlanok kezelési feladatait. A feladat átvételével együtt át kellett vennünk a korábbi kezelő valamennyi ezen tevékenységgel foglalkozó dolgozóját, valamint megvásárolni a bérlők, használók által felhalmozott tartozások állományát és az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. által korábban megfizetett peres eljárással kapcsolatos kiadásokat, raktárkészletet, műszaki eszközöket. Meg kellett fizetnünk a 2011. május 31. előtti teljesítésű, de csak a feladatátadás-átvétel napja után kiszámlázott közüzemi díjakat és egyéb költségeket (cca. 5 M Ft). Mindezen kiadások rendkívül megterhelték gazdálkodásunkat.

Fejlesztéseket kellett véghez vinnünk az új tevékenység kapcsán:

- irodahelyiség kialakítása új dolgozók részére,
- számítástechnikai eszközök vásárlása új dolgozók részére,
- karbantartó részleg részére műhely kialakítása,
- integrált vállalatirányítási rendszert vásároltunk (1 980 E Ft), mert a régi főkönyvi program már nem tudta ellátni a megnövekedett információs igényeket, számviteli feladatokat. A program egy fő alkalmazott munkáját váltotta ki, amivel egy év alatt megtérül a befektetés, hiszen az ingatlan-nyilvántartással kiegészített program automatikusan elvégez egyes könyvelési folyamatokat.

Ezek az intézkedések kb. 20 M Ft egyszeri kiadást jelentettek, valamint a Társaság létszáma **2011. június 1-től 56 főre emelkedett.**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 53/KH/2011.(III.22.) határozatában arról döntött, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok gazdaságosabb, hatékonyabb működése érdekében át kell tekinteni az érintett gazdasági társaságok működését, gazdálkodását. Ezért a Képviselő-testület társaságunként Ad hoc Bizottságokat hozott létre.

Az Ad hoc Bizottság javaslatára szerkezeti átalakítást hajtottunk végre, megszüntettük a Műszaki Divíziót, valamint további létszámleépítésre került sor, melynek következtében **46 fő az ÓZDINVEST Kft. létszáma.** A létszámleépítés végkielégítés vonzata közterhekkkel együtt közel 10 M Ft egyszeri kiadást jelentett.

2012. július 1-jétől alakult meg a Vendéglátási Divízió, mert a 78/2012. (V. 17.) számú képviselő-testületi határozat 3., 4. és 5.c) pontja értelmében a közoktatási intézmények átszervezése során a Központi Óvodai Konyha, a Bükk Étterem (korábban: Árpád Étterem) és az Árpád Vendégház társaságunk üzemeltetésébe került. A tevékenységgel 8 fő került átvételre. A divízió vezetőjének az Ingatlankezelési Divízió egyik alkalmazottja került kinevezésre. További 3 fő felvétele volt szükséges a feladatok ellátásához. Az év folyamán még további 4 fő felvételére került sor, melyből 2 fő az a'la cart tevékenység beindításához volt szükséges.

Társaságunk **létszáma 2012. december 31-én 60 főre emelkedett.**

2013. évben Társaságunkat érintő jelentősebb mértékű változás nem történt, **létszámunk 2013. december 31-én 58 fő volt.**

2014. évben Társaságunkat érintő jelentősebb mértékű változás nem történt, **létszámunk 2014. december 31-én 56 fő volt.**



### **1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:**

#### 1.3.1. Központi irányítási Divízió

A Központi Irányítás szerepe a divíziók működésének összefogása, összehangolása, számviteli, pénzügyi és munkaügyi feladatainak ellátása.

Idetartozik az ügyvezető, a titkárnő, gazdasági csoport, Felügyelő Bizottság, és azon személyek, akik feladataik kapcsán nem csatolhatók a többi divízió működéséhez.

A divízió feladatát képezi a gázvagyonnal kapcsolatos ügyintézés, nyilvántartások kezelése. Ebben az évben is számolnunk kell a közel 12 M Ft-os közműadóval, mely az eredményességünket nagymértékben csökkenteni fogja.

A Divízió feladata 2015. év folyamán változatlan.

#### 1.3.2. Ingatlankezelési Divízió

##### Vagyonkezelésben lévő nem lakáscélú önkormányzati ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Vagyonkezelési Szerződés értelmében végezzük a tisztán önkormányzati tulajdonban lévő nem lakáscélú ingatlanok vagyonkezelését. A szerződés értelmében az ingatlanokra fordítandó felújítás összege az ingatlanokra elszámolt amortizáció.

A 2015. évi elszámolt amortizáció tervezett összege 3.323 E Ft.

A 17/2015. (I.29.) határozattal a Képviselő-testület hozzájárult az alábbi ingatlanon végzendő felújítási munkálatokhoz:

<b>Cím</b>	<b>Munka leírása</b>	<b>Felújítási összeg</b>
Október 23. tér 1.	II. emeleti folyosó felújítása (burkolás, festés, energiatakarékos világítás kiépítése, villamos hálózat felújítása), II. emeleti mosdóhelyiségek felújítása (burkolás, eszközök cseréje)	3 323 E Ft

A tervezett munkákon kívül elvégzésre kerülnek az üres ingatlanok bére adásához szükséges felújítási munkálatok.

Az ingatlanok karbantartását 2015. évben is folyamatosan elvégezzük.

##### Üzemeltetésben lévő nem lakáscélú önkormányzati ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a vagyonkezelésbe nem adott, nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését. A szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2015. évben 3.000 E Ft.

Az ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat részére megfizetett 3.000 E Ft üzemeltetési díj, melyből ebben az évben csak Képviselő-testületi döntés alapján 2.944 E Ft-

ot tud Társaságunk felhasználni. A bérlői igények és az ingatlanok elavult műszaki állapota miatt eddig minden évben túlléptük a városi költségvetésben jóváhagyott felújítási keretet, mely ez évben is várható.

A tervezett munkákon kívül elvégzésre kerülnek az üres ingatlanok bérbe adásához szükséges felújítások. A helyiségek bérbeadásához indokoltnak tartott munkák elvégzését, amennyiben a bérlő saját költségén finanszírozza ezek megvalósulását, bérbeszámítás útján biztosítjuk.

Az ingatlanok karbantartását 2015. évben is folyamatosan elvégezzük.

#### Üzemeltetésben lévő lakáscélú önkormányzati ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a lakáscélú ingatlanok üzemeltetését. A szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2015. évben 8.000 E Ft.

Az üzemeltetési díj megfizetése minden évben problémát jelent Társaságunknak, hiszen kintlévőség-állományunk folyamatosan emelkedik. A felhalmozott tartozások behajtása érdekében megindítjuk a fizetési meghagyásos, valamint a végrehajtási eljárást, melyeknél megfizetjük a magas eljárási költségeket.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/KH/2011. (II.17) határozatának 25.) pontjában döntött arról, hogy a fenntartási, felújítási és egyéb járulékos költségek csökkentése érdekében át kell tekintetni az Önkormányzat bérlakás állományát és javaslatot kell készíteni a szükséges változtatásokra, értékesítésekre. A határozatnak eleget téve, többlépcsős egyeztetések eredményeképpen 2013. évben javaslatunkra az Önkormányzat megkezdte a bevételt nem, vagy alig hozó, műszakilag nagymértékben leromlott és lakhatatlan állapotú lakások értékesítését, elsősorban Bánszállás telep és Somsály térségében. Terveink között szerepel a peremkerületeken elhelyezkedő lakások értékesítése.

Az üzemeltetésben lévő ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat részére megfizetett üzemeltetési díj, mely ez évben 8.000 E Ft. Az üzemeltetési díjból képviselő-testületi döntés alapján 7.851 E Ft-ot tudunk a lakások felújítására visszaforgatni. A bérlői igényeket szem előtt tartva, valamint az ingatlanok elavult műszaki állapotára tekintettel ezen forrás többszörösét is indokolt lenne ráfordítani, azonban a fizetési morál folyamatos romlása, a Társaságunkat érintő adóterhek miatt előzetes terveinkben nem szerepel a forrás túllépése.

A felújítási munkálatok az igények beérkezése, valamint az év közben megüresedő lakások újrahaznosítása során történő felmerülése sorrendjében kerülnek elvégzésre.

2015. évben is kiemelt figyelmet kívánunk fordítani a tartozások behajtására, hiszen a lakásgazdálkodási ágazat kiadásai nagymértékben megnövelik a Társaság kiadásait. Ennek fedezete csak úgy biztosítható, ha minden eszközt megragadunk kintlévőségeink csökkentésére.

2015. évben több kilakoltatást is tervezünk az olyan jogcím nélküli használók körében, akik évek óta nem mutattak fizetési hajlandóságot a bérbeadó felé, valamint plusz kiadásokat terheltek a bérbeadóra (pl. vízdíj). A tartozás felhalmozásán túl egyes használók a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott egyéb felmondási okkal is szolgálnak, hiszen

lakáskultúrájukkal, életminőségükkel az önkormányzat vagyonában olyan kárt tesznek, illetőleg környezetük felé olyan botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak, melynek további fenntartása nem megengedhető.

Általános tapasztalat, hogy a kilakoltatások megkezdésekor a tartozást felhalmozó bérlők, használók többsége felkeresi a bérbeadót és lépéseket tesz tartozása rendezése érdekében.

A peremkerületeken lévő, megüresedő lakások állapotának megőrzését a területi képviselői – évente 5 alkalommal – bérlőkijelölési joggal biztosítjuk, ezzel a megüresedő, még kiadható állapotban lévő lakásokba azonnal be tud költözni az új bérlő, elkerülve, hogy akár egy éjszaka alatt lakhatatlanná tegyék az egyébként még bérbeadásra alkalmas ingatlant.

2015. évben a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően új lakásrendelet került összeállításra. A lakásrendelet egyik jelentős változása, hogy kibővült a szociális bérlakások köre, mivel az eddigi komfort nélküli lakásokon kívül már a rendeletben meghatározott félkomfortos és komfortos minőségű lakások is bérbe vehetők szociális rászorultsági alapon. Ezen lakások a lakhatási beruházások támogatására kiírt és megnyert pályázat során felújított Velencei telepi lakások.

Az új lakásrendelet lehetőséget biztosít egyes bérlakások szociális bérlakássá történő átminősítésére. Ezen lépéssel a már megüresedett, pályázati úton nem hasznosítható peremkerületi ingatlanokat a kedvezőbb feltételek miatt vélhetően újra bérbe lehet adni az arra szociálisan rászoruló lakásigénylők részére, növelve ezzel árbevételünket.

Az ingatlanok karbantartása, felújítása a megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező karbantartó csoport által folyamatosan biztosított.

### 1.3.3. Temetkezési Divízió

2015-ös évben a Temetkezési Divízió részéről 2.151 E Ft üzemeltetési díj kerül megfizetésre, melyből képviselő-testületi döntés alapján 1.001 E Ft került felújítási keretként megállapításra. Jelentősebb felújítási munkát a felújítási keret csökkentése miatt nem tudunk elvégezni. A felújítási keret terhére a Bolyki temetőben kritikussá vált útszakasz felújítására, valamint az egyik temetői gépjármű rakterének hűtési elvárásoknak megfelelő átalakítására kívánjuk fordítani.

### 1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió

Tovább kell folytatni a marketingtevékenységet. Felül kell vizsgálni a helypénzeket, és törekedni kell arra, hogy az árak megközelítsék a térségben jellemző díjakat.

A Piacfelügyeleti Divízió részéről 1.942 E Ft üzemeltetési díj kerül megfizetésre, melyből képviselő-testületi döntés alapján 904 E Ft került felújítási keretként megállapításra.

### 1.3.5. Vendéglátási Divízió

A Központi Óvodai Konyha esetében ki kell építeni a konyhai elszívó rendszert, mert a hatóságok ennek hiányában a működési engedélyt megvonhatja. A tervek elkészültek, anyagi fedezet jelenleg nem áll rendelkezésre.

A „Kaszinó” földszintjén a nagyobb igénybevétel miatt szükségessé válik az ablakok, ajtók, falak festése, mázolósa.

## 2. Stratégia

A beruházásokkal kapcsolatban a megbízóinkkal történő napi együttműködés, az információk gyors és pontos átadása az üzletpolitikánk részét képezi.

Folyamatosan tájékozódni kell a térségünk beruházásairól, lehetőség szerint be kell kapcsolódni az ellenőrzési és lebonyolítási feladatokba, kihasználva a helyismeretet és a hatóságokkal, szolgáltatókkal meglévő jó személyes kapcsolatainkat.

A divízióknak önálló elszámolásuk és profitorientáltságuk miatt a saját területükön folyamatosan figyelni kell a környezeti változásokat, lehetőségeket annak érdekében, hogy eredményességük folyamatosan növekedő tendenciát mutasson.

Szervezeti átalakítás 2015. évben megtörtént az újabb tevékenység (Páva Klub) beindításakor, további változtatást csak indokolt esetben hajtunk végre.

## 3. Szervezeti terv

### 3.1. Társasági forma

Tulajdonosi döntés alapján korlátolt felelősségű társaságként működünk.

### 3.2. Tulajdonos

#### Az ÓZDINVEST Kft. tulajdonosa

Név	Tulajdonosi arány
Ózd Város Önkormányzata	100%

### 3.3 Vezetés

Tengely András a vállalkozás ügyvezetője. Teljes munkaidőben a cégnél dolgozik. Ő látja el az irányítási és szervezési feladatokat. A működés koordinálásáért és az emberi erőforrások kezeléséért felelős. Gépészmérnök, felsőfokú épület és építmény műszaki ellenőr, minősített pályázati író, pályázati szakértő, energetikai tanúsító.

Kun Nikoletta felelős a gazdasági oldalért, a hatályos jogszabályok betartásáért, és intézi a banki átutalásokat (fizetéseket, közterheket, rezsiköltségeket), bérszámfejtést, adóügyeket.

Tóth Andrea az Ingatlankezelési Divízió vezetője. A nem lakáscélú ingatlanok és 2011. június 1-jétől a lakáscélú ingatlanok gazdálkodásának szervezéséért, irányításáért és a vagyonkezeléssel és az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátásáért felelős. Közbeszerzési referens, a beruházás-szervezői feladatok közbeszerzési ügyeit is ő látja el.

Molnár Ákos a Temetkezési Divízió vezetője. Felelős az irányítása alá tartozó Temetkezési Gondnokság hatáskörébe tartozó feladatok szakmai elvárásoknak megfelelő színvonalas, kegyeletteljes ellátásáért.

Sikéné Papp Judit a Piacfelügyeleti Divízió vezetője. Feladata a piacok üzemeltetésével kapcsolatos munkák megszervezése, irányítása, a piaccsarnok nyitva tartásának megszervezése. Biztosítja a piac tevékenységéhez kapcsolódó szolgáltatások, illetve felügyeletet (gomba szakellenőr, állatorvosi szolgálat, növény egészségügyi szolgálat, ÁNTSZ, stb.) munkájának feltételeit.

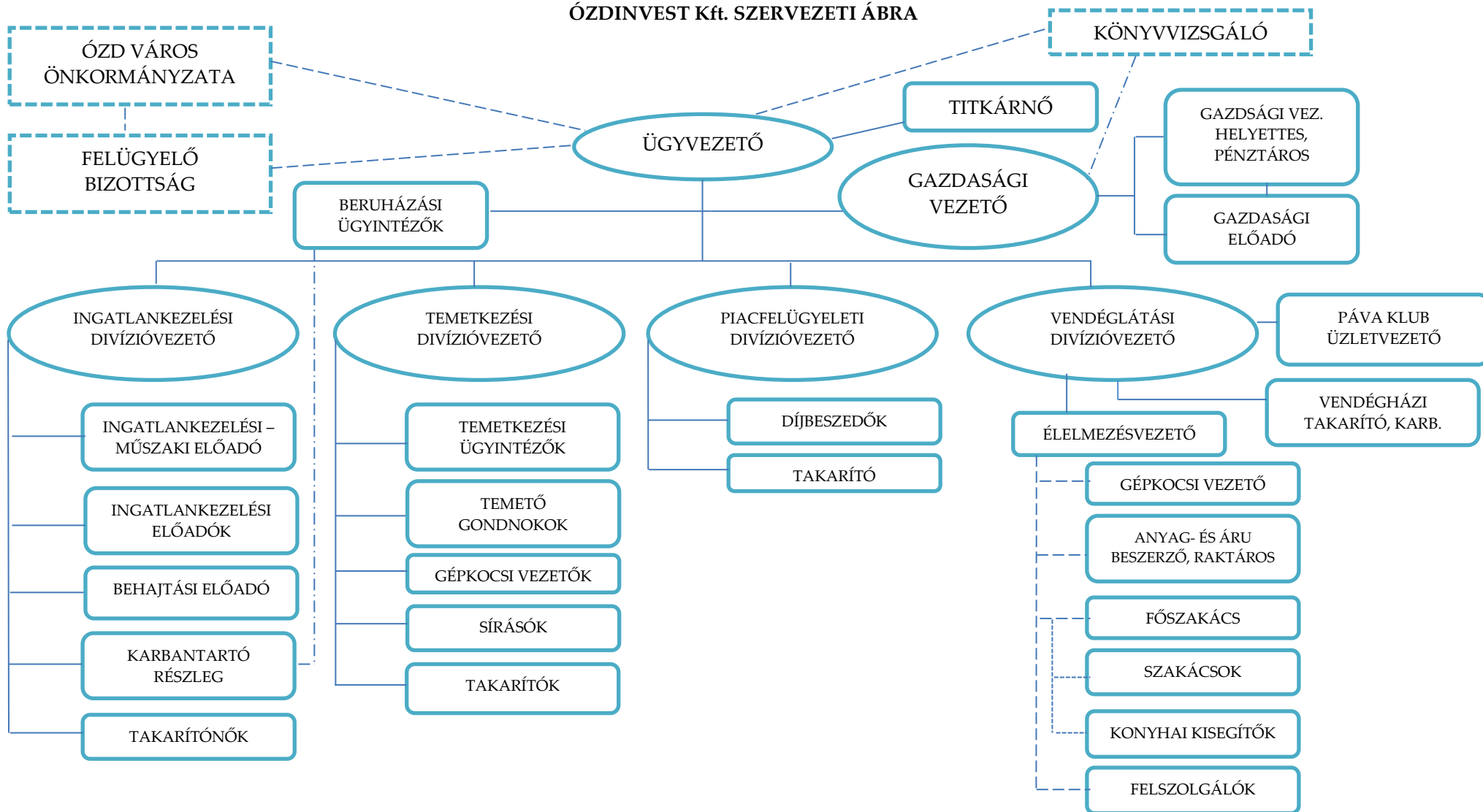
Abafalvi Zsuzsanna a Vendéglátási Divízió vezetője. Felelős az újonnan átvett tevékenységek Központi Óvodai Konyha, Bükk Étterem és Kávézó, Árpád Vendégházon kívül a Kaszinó, Arlói pihenőház és volt Ady Kollégium hasznosításáért is.

### **3.4 Szervezeti felépítés:**

Társaságunk létszáma az év elején történt fluktuáció következtében az alábbiak szerint alakult:

- 2014. december 31-én: 56 fő
- 2015. június 30-án: 60 fő

# ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA



### **3.5. Személyzeti politika, stratégia**

A társaság gazdasági helyzetének ismeretében a dolgozók előző évi jövedelmének csökkentése nem indokolt. Lehetőségünk szerint továbbra is kívánjuk biztosítani az Erzsébet utalványt a törvényben meghatározott kedvezményes adózás mértékéig.

A munkakörök betöltőivel szembeni általános követelmény a minőségi munkavégzés, mely a szokásos munkavégzés alapja, amiért nem jár külön juttatás.

Ez azonban az ÓZDINVEST Kft. dolgozóinál a változó munkaerőterheltség miatt nem hathat ösztönzően. Az egyes dolgozók tevékenységüktől függően időszakos – a munkavégzés hatékonyságának függvényében – egyéb elismerésben részesülhetnek, amennyiben ezt a gazdasági körülményeink lehetővé teszik.

### **4. Eredményterv**

Az eredménytervben bemutatjuk a vállalkozás tervezett bevételeit és kiadásait, ráfordításait az új szervezeti felépítésnek megfelelő tevékenységenkénti bontásban.

Megjegyzés: Az eredmény-tervezet változatlan gazdasági, megbízási feltételek szerinti állapotot feltételez.

Amennyiben jelenleg nem ismert, ill. megbízási szerződéssel még nem lefedett munkák elvégzésére kerül sor, bevételeink növekedése prognosztizálható.

Az eredmény-tervezettől való eltérésének mértéke a megbízási szerződések alapján végzett munkák mennyisége és nagyságrendje, valamint személyi és tárgyi feltételeink alakulásától függ.

2014. évre 13.000 E Ft eredmény került beállításra, melyet Társaságunk maradéktalanul teljesített. Társaságunk 2015. évre 2.212 E Ft eredményt tervezett, mely eredmény az alábbi események hatására marad el az előző évihez képest:

- képviselő-testületi döntés alapján a Kaszinó és a Kollégium üzemeltetésére igényelt támogatási igényünket felére csökkentette. 17.000 E Ft helyett 9.000 E Ft-ot kaptunk,
- képviselő-testületi döntés alapján csökkentésre került a felújítási keret a Társaságunk által megfizetett üzemeltetési díjhoz képest, mely 2.392 E Ft kiesést eredményez,
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztési alapjára évi 3.000 Ft helyett idén 1.000 E Ft kapott Társaságunk képviselő-testületi döntés alapján,
- stratégiai partner mondott fel tavaly bérleti szerződést, ez az év első 5 hónapjában 2.195 E Ft bevétel kiesést eredményez, mely veszteséget az üresen állás miatti 1.913 E Ft távhődíj tovább növel. Valamint idén júliustól kezdődően a NAV is felmondta szerződését, mely az év hátralévő részében bruttó 1.184 E Ft kiesést jelent, amennyiben nem sikerül kiadni a helyiséget.

**ÓZDINVEST KFT 2015. évi eredményterve**

adatok eFt-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>Közp. Irány. terv</i>	<i>Ingatlank. D. terv</i>	<i>Temetk. D. terv</i>	<i>Piacf. D. terv</i>	<i>EÜ.szolg. terv</i>	<i>Vendégl. D. terv</i>	<b>ÖSSZESEN</b> <i>terv</i>
<b>1. Bevételek összesen</b>	<b>33 790</b>	<b>223 354</b>	<b>80 693</b>	<b>22 131</b>	<b>142</b>	<b>99 224</b>	<b>459 334</b>
- nettó árbevétel	33 770	186 000	80 000	22 000	62	90 000	411 832
- aktivált saját teljesítmény	-	-	-	-	-	-	-
- egyéb bevételek	20	37 354	693	131	80	9 224	47 502
<b>2. Anyagjell. ráfordítás összesen</b>	<b>33 583</b>	<b>56 830</b>	<b>31 572</b>	<b>4 856</b>	<b>62</b>	<b>70 292</b>	<b>197 195</b>
- anyagköltség	5 431	11 450	5 970	2 090	0	9 880	34 821
- igénybevett szolgáltatás	24 152	25 380	14 560	2 766	0	18 362	85 220
- Eladott áruk beszerz. értéke	4 000	0	11 000	0	0	42 000	57 000
- Közvetített szolg. értéke	0	20 000	42	0	62	50	20 154
<b>3. Egyéb szolgáltatás</b>	<b>990</b>	<b>7 400</b>	<b>120</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>9 020</b>
<b>4. Személyi jellegű ráfordítás</b>	<b>37 689</b>	<b>40 490</b>	<b>38 368</b>	<b>14 381</b>	<b>0</b>	<b>48 940</b>	<b>179 868</b>
- bérköltség	28 928	30 836	26 588	11 197	0	37 903	135 452
- személyi jell. kifizetések	683	1 249	3 899	402	0	1 920	8 153
- bérjárulékok	8 078	8 405	7 881	2 782	0	9 117	36 263
<b>5. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>1 483</b>	<b>405</b>	<b>944</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>927</b>	<b>3 781</b>
<b>6. Egyéb ráfordítás</b>	<b>12 593</b>	<b>48 483</b>	<b>2 854</b>	<b>2 057</b>	<b>0</b>	<b>1 271</b>	<b>67 258</b>
<b>7. Költségek összesen (2-6.)</b>	<b>86 338</b>	<b>153 608</b>	<b>73 858</b>	<b>21 356</b>	<b>62</b>	<b>121 900</b>	<b>457 122</b>
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-52 548	69 746	6 835	775	80	-22 676	2 212
9. Központi irányítás költsége	-36 564	26 097	3 341	1 318	0	5 808	0
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-15 984	43 649	3 494	-543	80	-28 484	2 212

Ózd, 2015. július 8.



