

J A V A S L A T
az ÓZDINVEST Kft. 2025. évi üzleti tervének elfogadására

Előterjesztő: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Előkészítő: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Ózd, 2025. március 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ÓZDINVEST Kft. elkészítette a 2025. évi üzleti tervét, melyet jelen előterjesztés határozati javaslatának mellékelete tartalmaz.

Kérjük a T. Képviselő-testületet az ÓZDINVEST Kft. 2025. évi üzleti tervének megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (III.20.) határozata
az ÓZDINVEST Kft. 2025. 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 - 2025. évi üzleti tervét 3 395 E Ft tervezett adózott eredménnyel jóváhagyja. Felhívja az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések végrehajtásának megtételére.

Felelős: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Határidő: folyamatos

2. A társaság 2025. évre jóváhagyott üzleti tervét befolyásoló körülmény jelentős változása esetén az üzleti terv módosítására vissza kell térni.

Felelős: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Határidő: folyamatos

1. melléklet a .../2025. (III.20.) határozathoz



Ózdinvest Önkormányzati
Vagyonkezelő és
Beruházásszervező Kft.

Az ÓZDINVEST Kft. 2025. évi üzleti terve

Ó z d, 2025. március

dr. Tóth Andrea
ügyvezető

Tartalom

1. A vállalkozás általános bemutatása	6
1.1. A vállalkozás alapadatai	6
1.2. A vállalkozás története:	7
1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:	9
<i>1.3.1. Központi irányítási Divízió</i>	9
<i>1.3.2. Ingatlankezelési Divízió</i>	9
<i>1.3.3. Temetkezési Divízió</i>	14
<i>1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió</i>	15
2. Stratégia.....	15
3. Szervezeti terv	16
3.1. Tulajdonos	16
3.2. Vezetés	16
3.3. Szervezeti felépítés:	16
3.4. Személyzeti politika, stratégia	18
4. Eredményterv	18

1. A vállalkozás általános bemutatása

1.1. A vállalkozás alapadatai

<i>A vállalkozás teljes neve:</i>	ÓZDINVEST ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSSZERVEZŐ Kft.
<i>Alakulás éve:</i>	1996.
<i>Alakulás társasági formája:</i>	Korlátolt felelősségű társaság
<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>	30 000 000 Ft

Az ÓZDINVEST Kft. alapító tagja és részesedése

Név	Tulajdonosi arány
Ózd Város Önkormányzata	100%

Az ÓZDINVEST Kft. törvényes képviselői

Név	Képviselet módja
Dr. Tóth Andrea	önálló
Kun Nikoletta	együttes
Kuna István	

A Társaság tevékenységi körei:

- **Főtevékenység:**
6832 Ingatlankezelés
- **Egyéb tevékenységi körök:**
6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás, üzemeltetése
6831 Ingatlanügynöki tevékenység
6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

- 7010 Üzletvezetés
- 8219 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
- 8299 Máshová nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- **További felvett tevékenység:**
 - 9603 Temetkezés, temetkezést kiegészítő szolgáltatás
 - 8121 Általános épülettakarítás
 - 8129 Egyéb takarítás
 - 4339 Egyéb befejező építés m.n.s.
 - 4321 Villanszerelés
 - 4322 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
 - 4329 Egyéb épületgépészeti szerelés
 - 4331 Vakolás
 - 4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése
 - 4333 Padló-, falburkolás
 - 4334 Festés, üvegezés
 - 4312 Építési terület előkészítése
 - 5520 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

1.2. A vállalkozás története:

A Kft. tevékenysége 1995-ben, azaz alapításának időpontjában alapvetően Ózd város vezetékes gázellátásának megvalósítása és a gázvagyon kezelési tevékenységének ellátása volt, mely tevékenység jelenleg is a társaság feladatát képezi. Az ezt követő években a fő tevékenység az Önkormányzattól és egyéb szervektől kapott megbízás alapján beruházási-felújítási munkák előkészítése, szervezése, műszaki ellenőrzése, teljes körű lebonyolítása volt.

Az első jelentős változás 2008. évben következett be, amikor Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 155/KH/2008. (VI.27.) határozatának 1.) pontja alapján a nem lakáscélú ingatlanok kezelői jogát 2008. június 30. napjával az ÓZDSZOLG Kht-tól elvonta, és 2008. július 1. napjától 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, mely 2016. december 31. napjával megszüntetésre került. Az üzemeltetésbe kapott vegyes tulajdonú épületekben lévő ingatlanok kezelését Üzemeltetési Szerződés alapján végezzük, mely üzemeltetői körbe a vagyongazdálkodási jog megszüntetésével a tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok is belekerültek.

2009. január 1-től a 270/KH/2008. (XII.09.) határozat alapján a Piacfelügyelet és a Temetkezési Gondnokság Társaságunkhoz került át.

2009. augusztus 1-től a 103/KH/2009. (VI.25.) határozat alapján az egészségügyi alapellátáshoz tartozó körzeti orvosi rendelők és védőnői tanácsadó helyiségek üzemeltetői jogát láttuk el, mely feladat azóta Társaságunk tevékenységi köréből kikerült.

2009. október 1-től a 159/KH/2009. (X.29.) határozat alapján a telep gondnokok foglalkoztatása Társaságunkhoz került, mely feladat ellátása 2010. december 31-én a telep gondnoki rendszer megszűnésével tevékenységi körünkől kikerült.

2011. június 1-től a 77/KH/2011. (III.30.) határozattal módosított 26/KH/2011. (II.17.) határozat alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú ingatlanok üzemeltetői jogát látjuk el. A feladat átvételével együtt át kellett vennünk a korábbi kezelő valamennyi ezen tevékenységgel foglalkozó munkavállalóját, valamint meg kellett vásárolni 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. Mindezen kiadások rendkívül megterhelték gazdálkodásunkat. Ezek az intézkedések kb. 20 M Ft egyszeri többletkiadást jelentettek Társaságunknak; létszámunk 2011. június 1-től 56 főre emelkedett.

2012. július 1-jétől a 78/2012. (V.17.) határozat alapján a közoktatási intézményeknél történt átszervezés során a Központi Óvodai Konyha, a Bükk Étterem és az Árpád Vendégház üzemeltetése Társaságunkhoz került.

2016. május 20-tól a 130/2016. (V.20.) határozat alapján a Képviselő-testület döntött az Ózdi Vízmű Kft. jogutódlással történő megszüntetéséről, mely az Ózdinvest Kft-be történő beolvadással valósult meg.

2018. augusztus 31-én a 92/2018. (VII.13.) határozat alapján az Ózd, Árpád vezér út 27. sz. alatti Központi Óvodai Konyha működtetését megszüntettük és az azzal kapcsolatos feladatellátás az Ózdi Városüzemeltető Intézményhez került át. A feladat átadásával a Vendéglátási Divízió szerepe kiüresedett, a divízióon belül kizárólag bérbeadás történik, így 2019. január 01. napjától a korábban ezen divízió tevékenysége körében kezelt ingatlanok átkerültek az Ingatlankezelési Divízió hatáskörébe.

1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:

A Társaság működésében jelentős változást hozott a közelmúltban bekövetkezett energiaár robbanásszerű emelkedése. Mivel a közszolgáltatóknál közületi fogyasztóként vagyunk minősítve, így a villamos energia és gázárak többszörösére történő emelése nagymértékben érinti gazdálkodásunkat. 2025. január 1. napjától a társaság gázdíja további 50 %-kal emelkedett. A gazdaság egyéb más területét érintő áremelkedések következtében begyűrűző további költségnövekedések elkerülhetetlenné tették, hogy a társaságnál alkalmazott egyes díjakat is megemeljük.

1.3.1. Központi irányítási Divízió

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

A divízió feladatát képezi a társaság tulajdonában lévő 96 km gázvezetékekkel kapcsolatos ügyintézés, nyilvántartások kezelése. A gázvagyon üzemeltetése Társaságunknak minden évben számviteli veszteséget okoz, tekintettel arra, hogy egyrészt a 22 M Ft-os tervezett bevétellel szemben 12 M Ft-os közműadót kell megfizetni, másrészt a gázvezeték 22,6 M Ft-os éves költséget eredményező amortizációját el kell számolnunk; a gázvagyon üzemeltetésének szaldója -12,6 M Ft, mely adózott eredményünket is negatív irányba befolyásolja. Írásban megkerestük a gázvezeték üzemeltetését ellátó Opus Tigáz Zrt-t a gázvagyon üzemeltetési díjának emelése miatt, de már második éve nem sikerül velük megegyezni és szerződést módosítani még a szerződésben rögzített emelés mértékéig sem.

1.3.2. Ingatlankezelési Divízió

Vagyonkezelés:

Vagyonkezelési szerződés alapján működtetjük a Sajóvárkonyi Ipari Park területén lévő gázvezeték hálózatot. Ennek az értékcsökkenése Társaságunkat terheli, melynek eredményre gyakorolt hatása évi -1 166 E Ft. A korábbi években már többször kezdeményeztük a vagyonkezelési szerződés felmondását, azt azonban a tulajdonos önkormányzat az ipari park területén megvalósuló beruházáshoz kívánja kötni, ezért a vagyonkezelés megszűnése csak a beruházás megvalósulásával várható.

Üzemeltetésben lévő nem lakáscélú és lakáscélú önkormányzati ingatlanok:

Nem lakáscélú ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését; a szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2025. évben bruttó 3.810 E Ft.

A Kaszinó épületében, illetve a téli fűtési időszakban az Árpád Vendégházban kerül sor a Miskolci Egyetem nappali tagozatos hallgatóinak oktatására. Míg korábban megkaptuk az egyetem fenntartásához szükséges támogatást, az idei költségvetésben sem kaptunk fedezetet az egyetem fenntartására és a tanulmányi iroda működtetésére, így azokat Társaságunknak saját hatáskörben, önkormányzati támogatás nélkül kell megoldania, melynek kiadásait a más tevékenységekből befolyt bevételből szükséges finanszíroznunk. Az épület állagának megőrzése érdekében temperáló fűtés működtetése szükséges, mely nagymértékű költségeket von el bevételeinkből. A jelenlegi fűtési rendszer hátránya az, hogy a fűtőtestek hőleadása villamosenergia felhasználással történik, tehát az elhasznált távfűtési hőmennyiségen túl még fűtési áramfogyasztást is jelent. Amennyiben az önkormányzatnak lehetősége lesz rá, úgy pályázati forrásból javasolnánk egy, a mai kornak megfelelő fűtési korszerűsítést, pl. hőszivattyús fűtési rendszer kialakítását.

A volt kollégium épülete kihasználatlan, jelenleg a Meteor Lövészklub használja a pinceszintet lövészeti edzések megtartására. Az épület besorolása alapján nem üzemeltethető szálláshelyként, annak szálláshellyé történő átminősítése a feltételek kialakítását figyelembe véve több százmillió forintos ráfordítást igényelne, azonban városunkban nincs igény ekkora méretű szálláshely üzemeltetésére. Mivel idős emberek bentlakásos otthonára számottevő igény mutatkozik, így célszerűnek tartanánk megvizsgálni az épület értékesítését egy olyan magánbefektető számára, aki magánüzemeltetésű idős emberek otthonának megvásárolná az épületet. A hatályos szabályozás alapján önkormányzati fenntartású otthon kialakítása nem valósítható meg, mivel a város nem kap normatív támogatást a kormánytól a városi férőhelyek bővítésére, továbbá a város nem rendelkezik saját anyagi forrással a kialakítás költségeinek fedezésére, pályázati kiírás pedig nem történik ilyen jellegű fejlesztésekre.

A Divízió belüli ágazat tervezett negatív eredményét egyrészt az üzemeltetési díj fizetése, másrészt az olyan épületek fenntartási költségei eredményezik, melyekből nem származik az üzemeltetéshez szükséges bevételi forrás, harmadrészt pedig a nagymértékű energiaár emelkedés okozza.

Lakáscélú ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a lakáscélú ingatlanok üzemeltetését. A szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2025. évben bruttó 6.350 E Ft.

Fejlesztések:

A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2025-ben lakások esetén bruttó 6.350 E Ft, nem lakás célú ingatlanok esetén bruttó 3.810 E Ft. A szűkös felújítási keretből elsősorban az olyan elengedhetetlen munkálatokat kívánjuk elvégezni, amelyek az ingatlanok bérbeadáshoz szükségesek.

A fejlesztések során prioritást kell kapniuk az energiahatékonyságot segítő beruházásoknak. A fejlesztési keretből, de még azon túl is arra törekszünk, hogy minél több helyen végezzünk olyan munkálatokat, mely a felhasznált energiát csökkenti, ilyenek pl. nyílászárók cseréje, klímaberendezések felszerelése elsősorban fűtési célú használatra.

2025. évi stratégia:

Városunkban a bérlakások iránti igény a korábbi évekhez viszonyítottan számottevő növekedést mutat, mely érdeklődés jelenleg is fennáll. A frekventáltabb helyen lévő, illetve műszakilag kifogástalan állapotban lévő lakásokra általában nagyobb mértékű licitálás történik, a kiírt lakásokra mindig több jelentkező is van. Ezért kiemelten kezelendő a fizetőképes és fizetni szándékozó potenciális bérlők előnyös helyzetbe juttatása azokkal szemben, akik jogcím nélküli használóként renitens módon, fizetési hajlandóságot nem mutatva élnek önkormányzati lakásokban. A minőségi bérlőcsere egyetlen eszköze, hogy a tartozást felhalmozó jogcím nélküli használókkal szemben kilakoltatást fogamosítunk és az újonnan beköltözni szándékozó, végrehajtás alá vonható jövedelemmel rendelkező személyek bérleti jogviszony létesítését ezzel elősegítjük.

Azonban 2025. évben is kizárólag azon jogcím nélküli használók esetében tervezünk kilakoltatást, akik tartozást halmoztak fel és nem mutatnak fizetési hajlandóságot. Ők azok a használók, akik a tartozásuk mellett plusz kiadásokat is terhelnek Társaságunkra (pl. vízdíj, közös költség). Hangsúlyozzuk, hogy a kilakoltatás nem cél, csak egy végső eszköz a bérbeadó kezében arra az esetre, amikor már minden előzetes fizetésre ösztönző kísérlet eredménytelen maradt. Általános tapasztalat, hogy a kilakoltatások megkezdésekor a tartozást felhalmozók többsége felkeresi a bérbeadót és lépéseket tesz tartozása rendezése érdekében. Részletfizetést mindaddig engedélyezünk, míg a kilakoltatási időpont kitűzésre nem kerül; ezen intézkedés meghozatala után kizárólag egyösszegű és a közüzemi díjakat is tartalmazó teljes

tartozásrendezés útján kerülhető el a lakásmegüresítés. A lakásmegüresítés elkerüléséhez tehát nem elegendő a lakáshasználati díj teljes megfizetése, hanem az összes közüzemi szolgáltatónál szükséges megfizetni a felhalmozott tartozást, hiszen ezen díjak megfizetése is a bérlők szerződéses kötelezettségét képezik, megszegésük lényeges szerződésszegésnek minősül és önmagukban is a szerződés felmondását vonják maguk után.

A helyzetünket nehezíti az a jogszabályi változás, amely a kilakoltatási moratóriumot november 15-től április 30-ig tartó időszakra hosszabbította meg a korábbi december 1. és március 1. közötti időszak helyett. Mindaddig, amíg a jogszabályok a bérbeadók helyzetét nehezítik a nem fizetőkkel szemben, a bérbeadók feladata, hogy olyan szabályozási rendszert alkossanak a bérbeadási ágazatban, mellyel csökkenthető a tartozás felhalmozásának és a nem fizető bérlők ingatlanban történő bennmaradásának lehetősége.

Társaságunk ez évben is folytatja azon gyakorlatát, melynek keretében rövidebb időre vonatkozó bérleti jogviszonyokat létesítünk (1-3 év), valamint előrefizetős villamos mérőórákat szerelünk fel az újonnan bérbe adott lakásokhoz, melyek a rendszeres fizetési kötelezettségek időben történő teljesítését, illetve a bérleti és közüzemi díjtartozások felhalmozásának elkerülését segítik elő. Azon bérlők esetében, ahol hosszú ideje tapasztalható jogkövető magatartás, fizetési kötelezettségüknek rendszeresen eleget tesznek és együttműködnek a bérbeadóval, hosszabb idejű (legfeljebb három év) bérleti jogviszonyt létesítünk.

Az előrefizetős villamos mérőórák felszerelése és annak tartozásmentességhez kötött, bérbeadó általi feltöltése álláspontunk szerint a legcélravezetőbb megoldás arra, hogy a rendszeres fizetést kikényszerítsük a bérlőktől. A rendszer bevezetése pozitív visszajelzést mutat, hiszen ezeknél a lakásoknál sem bérleti, sem közüzemi díjtartozás felhalmozás nem történt, így az idén tovább folytatjuk az órák cseréjét és a gyakorlat kiterjesztését minél több ingatlanra.

Továbbra is indokoltnak tartjuk a bevételt alig hozó, nagymértékben leromlott műszaki állapotú bérlakások értékesítését. Az értékesítéseket jellemzően Bánszállás telepen és Somsály térségében lévő ingatlanokra látjuk célszerűnek összpontosítani, ahogyan azt már az előző években is tette a tulajdonos. Célszerűnek tartanánk az alábbi térségekben, utcákban is átgondolni az értékesítés lehetőségét:

- Hétes telep,
- Szondi és Toldi utca („Karu” térsége).

Szükségesnek tartjuk folytatni a tárgyalásokat az Ózd, Árpád vezér út 12/C. épület sorsának rendezése ügyében. A három lépcsőházból álló épület egy társasházként funkcionál, ahol az önkormányzat többségi tulajdonnal rendelkezik. Javasoljuk átgondolni az értékesítés, csere lehetőségét az Árpád vezér út 12/C. lépcsőházban lévő

lakások esetében, esetlegesen külső befektető bevonásával, amely álláspontunk szerint megoldást nyújthatna az épület állagának javítására.

Kiemelt problémakörként kezeljük a Velence telepen lévő helyzetet és az ingatlanok állapotát. Mára a telep állapota, a lakosság összetétele olyan mértékben leromlott, hogy az ott lévő bérlők sorra adják vissza az önkormányzati bérlakásokat. Állandóak a betörések, az önkormányzati lakásokban történő rongálások, a lopások. A visszaadott lakásokat már pályázatra sem tudjuk kiírni, mert leadás után egy-két nappal olyan mértékben rongálják meg, hogy újbóli hasznosításuk csak nagymértékű felújítási munkák után lenne lehetséges, de a felújítási munkát sem tudjuk megkezdeni, mert a lakásokból mindent eltulajdonítanak, ami időközben beépítésre kerül. Írásban kértük a közreműködő hatóságokat (Rendőrkapitányság, Városi Rendészet) a fokozottabb ellenőrzésre, illetve kértük megvizsgálni plusz térfigyelő kamerák kihelyezésének lehetőségét, a meglévő kamerarendszer bővítéseként. Állandó gondot okoznak az illegális szemétkerakások. Társaságunknak nincs lehetősége arra, hogy pár hetente az összes üres ingatlannál felhalmozott hulladékot elszállíttassa. Szükséges lenne fokozottabb ellenőrzés az illegális szemétkerakások megakadályozása céljából, melyet idén is szorgalmazni fogunk az illetékesek bevonásával.

Nem javasoljuk a bevételt hozó, magasabb komfortfokozatú bérlakások, illetve nem lakáscélú helyiségek értékesítését tekintettel arra, hogy ezen ingatlanokból származó bevételből kerülnek finanszírozásra a fejlesztések, valamint a kötelezően ellátandó egyéb feladatok (pl. Miskolci Egyetem működésének finanszírozása, temetők üzemeltetése stb.).

Társaságunk az elmúlt időszakban több, ún. „kényszerkezelt” társasházat adott át annak érdekében, hogy közös képvisellel szabályszerűen működhessenek. Két olyan társasház van (Árpád vezér út 12., Nagyamerika 3.), amelyeknek a mai napig nincs közös képviselője, társasházkezelője, ezért a társaságunk nevében lévő közüzemi órákat nem tudjuk átírni és annak ellenére is nekünk kell megfizetnünk a közüzemi díjakat, hogy nem vagyunk a társasház közgyűlésen megválasztott kezelői. Írásban kerestük meg ezen társasházban lévő tulajdonosokat, hogy közös képviselőt kell választani, azonban erre a mai napig sem került sor. Az átadásig ezen társasházak közüzemi díjai Társaságunk gazdálkodását és erőforrását terhelik, a kiszámlázott és meg nem fizetett közüzemi díjak kintlévőségeinket növelik, a kintlévőségek behajtásának magas költségeit nekünk kell megfizetnünk, és sokszor a behajtás eredménytelen végrehajtás alá vonható jövedelem, vagyontárgy hiányában.

Az ingatlanok karbantartása és felújítása a megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező karbantartó csoport által folyamatosan biztosított. Karbantartási és felújítási ütemterv az ingatlanok pontos megjelölésével nem készíthető, tekintettel arra, hogy a munkálatok az év közben felmerülő és szükségessé váló feladatok

elvégzésétől függenek, illetve attól, hogy év közben mely megüresedő ingatlanon milyen munkálatot kell végezni.

A 2025. évi stratégiai elképzelésink egyik fő iránya a bérlői állomány megtartása, üres lakások kiadásával a bérlők számának növelése, az energiaköltségek csökkentése, illetve maradéktalan finanszírozása. Az elmúlt évi gazdasági események, melyek az energiaszektorban következtek be, olyan nem várt kihívások elé állították a gazdasági szereplőket, melyekkel működésük során soha nem találkozhattak, talán a 2008-as gazdasági világválságnál is kilátástalanabb helyzet vizualizálódott. Korábban részesei voltunk a villamos energia megvásárlására vonatkozó közös közbeszerzésnek, azonban idén is a villamos energiát közvetlenül a szolgáltató által küldött árajánlat alapján vásároljuk, mely kedvezőbb, mint a közbeszerzési ármérték.

1.3.3. Temetkezési Divízió

2025-ben a Temetkezési Divízióra vonatkozóan bruttó 2.753 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben.

A szolgáltatás mértékének mesterséges növelése a jellegéből fakadóan fogalmilag kizárt, ezért az ágazat bevételeinek növelését a szolgáltatás díjtételeinek emelésén túl más úton is szükséges megvalósítani. Ennek egyik formája a lejárt rendelkezési jogú sírhelyek újraváltása, vagy újonnan történő hasznosítása. Korábban módosításra került a temetőrendelet, mely lehetőséget biztosít arra, hogy a lejárt rendelkezési jogú sírhelyeket azon érdeklődők is megvásárolhassák, akik eltemethető elhunyttal nem rendelkeznek. Társaságunk az idén is hatékonyan kíván fellépni a lejárt rendelkezési jogú sírhelyekkel kapcsolatban, így annak ismételt, vagy újonnan történt megváltását nagyobb mértékben fogjuk végezni. Annak érdekében, hogy felhívásunk minél több érintett részére eljuthasson, több felületen hirdetni fogjuk a sírhelyek újraváltásának kötelezettségét, annak eredménytelensége esetén a sírhelyeket újból hasznosítjuk.

A temetkezésben felújításokra fordítható keret a városi költségvetésben bruttó 2.753 E Ft, melyet a Bolyki temető ravatalozójának felújításához kívánjuk felhasználni. Az elmúlt években az összes temetőben elvégeztük a körbekerítéseket, kerítések pótlását, így a jövőben kizárólag az esetlegesen megrongált kerítések javítását szükséges elvégezni.

A temetések lebonyolításához szükséges eszközállományt már az előző évben elkezdjük pótolni, cserélni, az idén is tervezünk néhány új ravatalozási kelléket vásárolni.

1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió

2025-ben a Piacfelügyeleti Divízióra vonatkozóan bruttó 9.700 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben.

Az új termelői piacrész megnyitásával a piaci férőhelyek száma nem növekedett, a termelők kerültek átköltöztetésre az új részre, akiknek helyén az új kerékpárút került kialakításra. Az árusok számának nagymértékű növekedése nem prognosztizálható, ezért a bevételek növelése kizárólag díjemeléssel valósítható meg. A piaci díjak esetén 2025. április 01. napjától 10 %-os emelést kívánunk eszközölni.

A Piacfelügyeleti Divízió bruttó 9.700 E Ft-ot fordíthat felújításra, melynek keretében az ún. „kiskönyves” elárusítói wc felújítását, a régi piaciroda festését, ruháspiacon hulladékgyűjtő edényzetek kihelyezést, illetve az elárusító asztalok felújítását kívánjuk elvégezni. A felújításra fordítható keretösszeg az üzemeltetési díjjal, és ezen belül a tárgyi eszközök értékcsökkenésével van összhangban, ezért kiemelkedően magas az összege a többi keretösszeghez képest.

2. Stratégia

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. Amennyiben egy divízió saját bevételeiből nem tudja működését finanszírozni, úgy a társaság más divíziójának bevételi forrásai felhasználhatóak a feladatok ellátására, hiszen a társaság gazdálkodását globális szinten szükséges kezelni. A felújítási költségkeretek szintén mobilizálhatóak, így ha valamelyik divízióon belül magasabb felújítási igény jelentkezik, úgy a másik divíziótól átcsoportosításra kerülhetnek ezen keretösszegek.

A társaság 2025. évben is saját maga tudja finanszírozni a működését úgy, hogy eredménye pozitív marad.

Legfontosabb stratégiai célkitűzések:

- társaság pozitív gazdálkodási eredménye,
- tulajdonosi döntések maradéktalan végrehajtása,
- munkavállalói elégedettség fenntartása, javítása,
- lakossági igények minél teljesebb kielégítése,
- szolgáltatások magas színvonalú biztosítása,
- fejlesztések megvalósítása,
- energiahatékonysági beruházások megvalósítása.

3. Szervezeti terv

3.1. Tulajdonos

Név	Tulajdonosi arány
Ózd Város Önkormányzata	100%

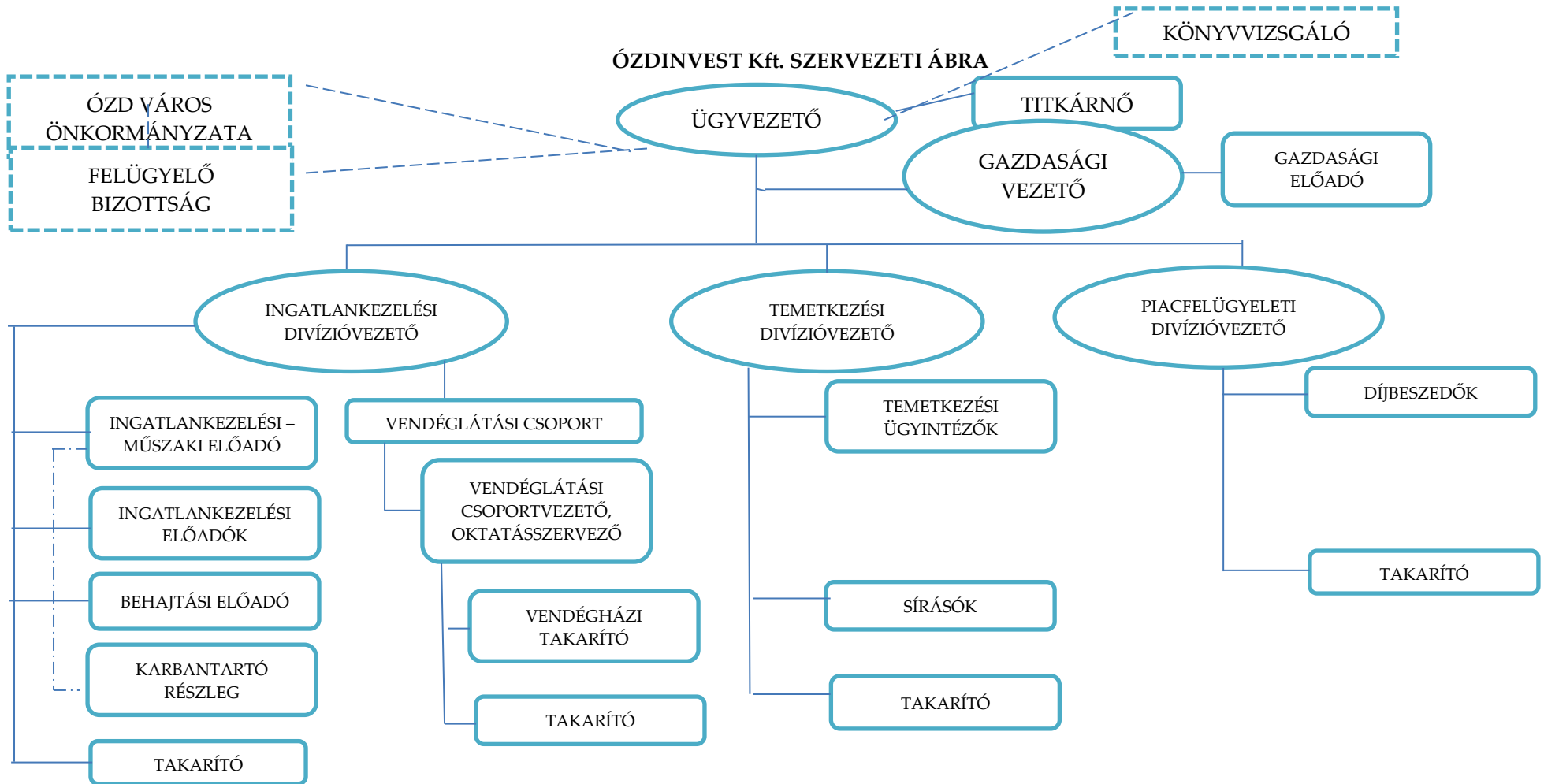
3.2. Vezetés

- ügyvezető: Dr. Tóth Andrea
- gazdasági vezető: Kun Nikoletta
- ingatlankezelési divízióvezető: Molnár Tímea
- temetkezési divízióvezető: Molnár Ákos
- piacfelügyeleti divízióvezető: Kupás Dénes

3.3. Szervezeti felépítés:

Társaságunk létszáma: 34 fő

ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA



3.4. Személyzeti politika

A kötelező minimálbér, valamint garantált bérminimum emelés 2025. január 01-től megtörtént. Mivel ezek a bérek oly mértékben megközelítették a társaságnál hosszú évek óta dolgozó szakemberek munkabérét, ezért szükséges emelni a társaság egyéb, kötelező emeléssel nem érintett munkavállalóinak is a munkabérét. Az emelések 10 %-ot tesznek ki.

A munkavállalókkal szembeni általános követelmény a minőségi munkavégzés, mely a szokásos munkavégzés alapja, ezért nem jár külön juttatás. A munkavállalók tevékenységüktől függően egyéb elismerésben részesülhetnek, amennyiben ezt anyagi forrásaink lehetővé teszik. A lehetőségekhez mért egyéb anyagi juttatás a munkavállalók megtartásának, megbecsülésének legfontosabb megnyilvánulása, a munkavégzés anyagi formában történő elismerése prioritásként kezelt feladat társaságunknál tekintettel arra, hogy az emelés után is a munkabérek alacsonynak tekinthetők az országos átlaghoz képest.

Társaságunknál cafetéria juttatásban nem részesülnek a munkavállalók.

A feladatok ellátását közfoglalkoztatottakkal kívánjuk hatékonyabbá tenni, akik a kötelező közfeladatok elvégzésében vesznek részt (pl. temetőekben fűkaszálás, a temetőekben hulladékgyűjtés, hóeltakarítás és síkosságmentesítés, közösségi terek takarítása, stb.). A közfoglalkoztatási szektorban meghatározott rendkívül alacsony bérek jelentősen megnehezítik a létszám feltöltését, a legtöbb jelentkező nem fogadja el a felajánlott munkakör betöltését.

Társaságunk 2025. évben is közérdekű foglalkoztatóként van nyilvántartva, így a büntetésüket e formában kitöltő közérdekű munkavállalók a szombati piaci nap utáni takarításban, valamint a temetőekben való munkavégzésben vesznek részt a pártfogó felügyelő szolgálattal egyeztetetteknek megfelelően.

4. Eredményterv

Az eredményterv tartalmazza társaságunk tervezett bevételeit és kiadásait.

Társaságunk könyveit és nyilvántartásait, valamint az éves beszámolót a számviteli törvény kettős könyvvizetésre vonatkozó előírásai, és az általános számviteli elvekben foglaltak szerint vezeti, készíti el. Az immateriális javak, tárgyi eszközök körében lineáris amortizációs kulcsok alkalmazásával történik az értékcsökkenés meghatározása.

Társaságunk 2023. 01.01-től áttért a KIVA hatálya alá, mellyel a társasági adó és szociális hozzájárulás helyett kisvállalkozói adó fizetésére vagyunk kötelezettek.

Társaságunk 2025. évben sem kap a városi költségvetésből olyan működési támogatást, mely az önkormányzat gazdálkodását terhelné. Társaságunknak az alábbi üzemeltetési díjat kell teljesítenie a költségvetés részére:

Megnevezés	Bruttó összeg (E Ft)
Nem lakás célú üzemeltetési díj	3 810
Bérlakás üzemeltetési díj	6 350
Piac üzemeltetési díj	9 700
Temető üzemeltetési díj	2 753
Mindösszesen:	22 613

Társaságunk részére az alábbi összegek kerülnek felújítás céljára biztosításra:

Megnevezés	Bruttó összeg (E Ft)
Nem lakás célú helyiségek felújítása	3 810
Bérlakások felújítása	6 350
Piac felújítása	9 700
Temetők felújítása	2 753
Összesen:	22 613

A fentiek alapján megállapítható, hogy társaságunk maga finanszírozza az üzemeltetés során megvalósítandó felújításokat úgy, hogy a 2025. évre tervezett adózott eredménye pozitív maradt, 3 395 E Ft a jelenlegi tevékenység ellátása mellett és az üzleti terv készítésének időpontjában rendelkezésre álló információk alapján.

A tervezett eredmény becsült számítás alapján került meghatározásra, mely egy-egy jelentős gazdasági esemény hatására növekedhet, illetőleg csökkenhet. A tervezett eredmény azonban mindenképp a takarékos és átgondolt gazdálkodást tükrözi, hiszen ezen eredmény az üzemeltetési díjak emelése, a bérek emelkedése, a támogatások megvonása és egyéb költségek emelkedése ellenére is pozitív szaldót mutat.

Eredményt rontó tényezők:

- a gázvagyron értékcsökkenésének elszámolása, mely éves szinten -22,6 M Ft veszteséget okoz;
- a vagyonkezelésben lévő gázvezeték éves szinten -1 166 E Ft veszteséget okoz;
- a Temetkezési Divízió üzemeltetési feladatainak ellátása értelemszerűen veszteséget okoz, mivel erre külön működési költséget nem kapunk, a feladat ellátásának forrása a szolgáltatásból kerül megvalósításra;

- a Kaszinó épületében, illetve Árpád Vendégházban működő Miskolci Egyetem fenntartási költségeinek finanszírozását működési támogatás nélkül Társaságunknak kell biztosítania, így ezen feladatellátás értelemszerűen veszteséget produkál;
- a rezsiköltségek (áramdíj, gázdíj), a munkabérek és az építőipari anyagköltségek, munkadíjak nagymértékű emelkedése,
- a rezsiar emelkedés miatti egyéb szolgáltatási díjtételek emelkedése.

Összességében figyelembe véve azt tendenciát, mely alapján Társaságunk működése 2017. évig visszamenőleg évekig veszteséges volt, az idei év tervszámai is bizakodásra adnak okot. Az évekig tartó negatív eredmény a 2018. évben átfordult pozitív irányba, azt már hét éve folyamatosan produkáljuk és ebben az évben is pozitív eredménnyel tervezünk annak ellenére, hogy az idei év is nagy gazdasági kihívások elé állítja a társaságot. Amennyiben azon gazdasági események, melyek a tervszámok alakulásában szerepet játszanak, az elvárásainknak megfelelően fognak bekövetkezni az év során, úgy Társaságunk ismételten pozitív eredménnyel zárhatja a 2025. évet.

Amennyiben olyan gazdasági esemény következik be a Társaságnál, mely eredménytervünket jelentős mértékben fogja befolyásolni, úgy az üzleti tervet át kell dolgozni és a szükséges adatokat módosítani kell.

ÓZDINVEST KFT 2025. évi eredményterve

Megnevezés	Közp. Irány. terv	Ingatlank. D. tero			Temetk. D. tero		Piacf. D. terv	ÖSSZESEN terv
		Vagyonk.	Nem lakás	Lakás	Szolg.	Üzemelt.		
1. Bevételek összesen	51 338 562	9 410 496	110 682 210	218 308 408	112 946 040	41 492 800	39 856 674	584 035 190
- nettó árbevétel	50 594 380	0	108 182 210	211 051 859	112 746 040	29 280 000	39 234 011	551 088 500
- aktivált saját teljesítmény	-		1 500 000	1 500 000	-		-	3 000 000
- egyéb bevételek	744 182	9 410 496	1 000 000	5 756 549	200 000	12 212 800	622 663	29 946 690
2. Anyagjell. ráfordítás összesen	40 341 312	0	37 187 829	61 113 603	41 791 773	18 278 773	8 389 623	207 102 913
- anyagköltség	12 578 290	0	8 141 031	18 452 659	5 846 567	6 363 567	2 938 827	54 320 941
- igénybevett szolgáltatás	27 763 022	0	18 346 798	11 760 944	23 945 206	11 915 206	4 850 796	98 581 972
- Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	12 000 000	0	0	12 000 000
- Közvetített szolg. értéke	0	0	10 700 000	30 900 000	0	0	600 000	42 200 000
3. Egyéb szolgáltatás	1 876 340	0	4 253 940	7 320 747	481 831	718 535	164 683	14 816 076
4. Személyi jellegű ráfordítás	43 967 203	0	42 313 723	71 998 850	27 414 919	39 667 718	17 458 919	242 821 332
- bérköltség	42 737 614	0	40 766 424	69 851 756	26 468 787	38 681 586	16 761 038	235 267 205
- személyi jell. kifizetések	1 014 145	0	1 151 421	1 573 475	703 667	743 667	535 752	5 722 127
- bérjárulékok	215 444	0	395 878	573 619	242 465	242 465	162 129	1 832 000
5. Értécsökkenési leírás	23 687 920	1 165 923	5 063 312	3 730 560	3 751 452	1 470 772	944 940	39 814 879
6. Egyéb ráfordítás	14 028 269	10 576 417	4 168 755	13 151 686	760 624	3 280 357	8 073 039	54 039 147
7. Költségek összesen (2-6.)	123 901 044	11 742 340	92 987 559	157 315 446	74 200 599	63 416 155	35 031 204	558 594 347
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-72 562 482	-2 331 844	17 694 651	60 992 962	38 745 441	-21 923 355	4 825 470	25 440 843
9. Központi irányítás költsége	-53 793 999	0	19 380 838	24 920 156	3 954 293	3 954 293	1 584 419	0
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-18 768 483	-2 331 844	-1 686 187	36 072 806	34 791 148	-25 877 648	3 241 051	25 440 843
11. Pénzügyi műv.-ek eredménye	-13 091	0	-65 451	661 737	-63 000	1 068 041	0	1 588 236
12. Adózás előtti eredmény	-18 781 574	-2 331 844	-1 751 638	36 734 543	34 728 148	-24 809 607	3 241 051	27 029 079
13. Adófizetési kötelezettség	402 319	0	6 055 764	8 538 911	2 876 525	4 097 805	1 663 033	23 634 357
14. Adózott eredmény	-19 183 893	-2 331 844	-7 807 402	28 195 632	31 851 623	-28 907 412	1 578 018	3 394 722

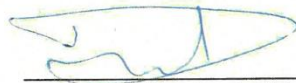
**Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottságának
1/2025. (III.07.) határozata**

az ÓZDINVEST Kft. 2025. évi üzleti tervének elfogadásáról

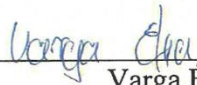
Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottsága a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

A felügyelőbizottság az ÓZDINVEST Kft. 2025. évi üzleti tervét 3 395 E Ft tervezett adózott eredménnyel elfogadta és elfogadásra javasolja Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének.

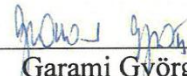
K. m. f.



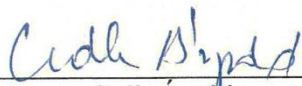
Pálovics Márk
Felügyelőbizottság elnöke



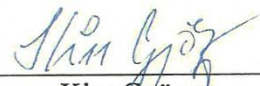
Varga Éva
Felügyelőbizottság tagja



Garami György
Felügyelőbizottság tagja



Csák Árpád
Felügyelőbizottság tagja



Kiss György
Felügyelőbizottság tagja