

**J A V A S L A T**  
**az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadására**

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

Ózd, 2022. május 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ÓZDINVEST Kft. elkészítette a 2022. évi üzleti tervét, melyet jelen előterjesztés határozati javaslatának melléklete tartalmaz.

Kérjük a T. Képviselő-testületet az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervének megtárgyalására és elfogadására.

**Határozati javaslat**  
**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2022. (V.27.) határozata**  
**az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadásáról**

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

1. Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervét a határozat 1. melléklete szerint 758 E Ft tervezett üzemi eredménnyel jóváhagyja. Felhívja az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések végrehajtásának megtételére.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Határidő: folyamatos

2. A társaság 2022. évre jóváhagyott üzleti tervét befolyásoló körülmény jelentős változása esetén az üzleti terv módosítására vissza kell térni.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Határidő: folyamatos



Ózdinvest Önkormányzati  
Vagyonkezelő és  
Beruházásszervező Kft.

*Az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti terve*

*Ó z d, 2022. április 1.*

*dr. Tóth Andrea  
ügyvezető*

## Tartalom

|   |    |
|---|----|
| 1. A vállalkozás általános bemutatása .....               | 3  |
| <b>1.1. A vállalkozás alapadatai</b> .....                | 3  |
| <b>1.2. A vállalkozás története:</b> .....                | 5  |
| <b>1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:</b> ..... | 6  |
| <i>1.3.1. Központi irányítási Divízió</i> .....           | 6  |
| <i>1.3.2. Ingatlankezelési Divízió</i> .....              | 6  |
| <i>1.3.3. Temetkezési Divízió</i> .....                   | 10 |
| <i>1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió</i> .....               | 12 |
| 2. Stratégia.....   | 12 |
| 3. Szervezeti terv .....                                  | 13 |
| <b>3.1. Tulajdonos</b> .....                              | 13 |
| <b>3.2. Vezetés</b> .....                                 | 13 |
| <b>3.3. Szervezeti felépítés:</b> .....                   | 13 |
| <b>3.4. Személyzeti politika, stratégia</b> .....         | 15 |
| 4. Eredményterv .....                                     | 15 |

## 1. A vállalkozás általános bemutatása

### 1.1. A vállalkozás alapadatai

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <i>A vállalkozás teljes neve:</i>  | <b>ÓZDINVEST ÖNKORMÁNYZATI<br/>VAGYONKEZELŐ ÉS<br/>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>         | 30 000 000 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> |
|-----------------|-------------------------|
| Dr. Tóth Andrea | önálló                  |
| Kun Nikoletta   | együttes                |
| Kuna István     |                         |

## **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 Villanszerelés  
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 bőráru-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 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 telepéldnokok foglalkoztatása Társaságunkhoz került, mely feladat ellátása 2010. december 31-én a telepéldnoki 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 megterheltek 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:**

#### ***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 gázvagyonnal kapcsolatos ügyintézés, nyilvántartások kezelése. A gázvagyon üzemeltetése Társaságunknak minden évben -13,5 M Ft számviteli veszteséget okoz, tekintettel arra, hogy egyrészt a 22 M Ft-os bevétellel szemben 12 M Ft-os közműadót kell megfizetni, másrészt a gázvezeték 23,5 M Ft-os éves költséget eredményező amortizációját el kell számolnunk. Ténylegesen a gázvezeték működtetése azonban plusz bevételi forrást eredményez, mely likviditásunkat kedvező irányba befolyásolja.

#### ***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 -627 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 2022. évben bruttó 3.810 E Ft.

A Kaszinó épületében kerül sor a Miskolci Egyetem nappali tagozatos hallgatóinak oktatására. Míg korábban megkaptuk az egyetem fenntartásához szükséges támogatást, az idei költségvetésben sem kaptunk fedezetet az épület üzemeltetésére és a tanulmányi iroda működtetésére, így az egyetem fenntartását Társaságunknak saját hatáskörben, önkormányzati támogatás nélkül kell megoldania, melynek kiadásait a más tevékenységekből befolyt bevételből szükséges finanszíroznunk. Nem kapunk támogatást a volt kollégium üzemeltetésére, mely jelentős anyagi forrást von el a gazdálkodásunkból. A Kaszinó épületének éves fűtési költsége 4 M Ft, a volt kollégium épületének éves – temperált – fűtési költsége 6 M Ft.

A volt kollégium épülete kihasználatlan, jelenleg a Meteor Lövészklub használja a pincszintet lövészeti edzések megtartására. Az épület besorolása alapján nem üzemeltethető szálláshelyként, annak szálláshellyé történő átminősítése a feltételek kialakítását figyelembe véve kb. 100-150 M Ft-os ráfordítást igényelne, azonban városunkban nincs igény ekkora méretű szálláshely üzemeltetésére. Mivel idős bentlakásos otthonára számottevő igény mutatkozik, így célszerűnek tartanánk megvizsgálni az épület értékesítését egy olyan magánbefektető számára, aki magánüzemeltetésű idősök 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 nem lakás célú helyiségek esetében az üzleti terv nem tartalmaz bérleti díj emelést, azonban a világjárvány következtében kihirdetett veszélyhelyzet megszűnése után szükséges megvizsgálni a bérleti díjak megemelését.

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.

### 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 2022. évben bruttó 6.350 E Ft.

### Fejlesztések:

A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2022-ben lakások esetén bruttó 6.350 E Ft, nem lakás célú ingatlanok esetén bruttó 3.810 E Ft. A felújítási keretből elsősorban az olyan elengedhetetlen munkálatokat kívánjuk elvégezni, amelyek a szabályszerű működéshez, illetve bérbeadáshoz szükségesek.

2019. évben megkezdtük az Ózd, Bolyki Tamás út 15. sz. alatti, ún. „Öregek-Fiatalok” Házában az új apartmanok kialakítását. Az első ütemben az „A” épületblokkban 7 db lakás került kialakításra a kihasználatlan üres helyiségcsoportokban, melyek eredetileg szárítóként, társalgóként és egyéb közösségi térként épültek meg. Ózd városában az utolsó alkalommal 2002-ben, azaz 18 évvel ezelőtt volt új bérlakás építés, melynek során a 48-as út 5. sz. alatt 12 db, a Bartók Béla út 2. sz. alatt 8 db lakás került megépítésre. Közel két évtized után a városi bérlakás állomány minőségi apartmanok kialakításával tovább bővült, mely a bérlakások iránt mutatkozó, drasztikusan megugrott keresletet elégíti ki. 2020-ban és 2021-ben további 1-1 db lakást alakítottunk ki, 2022-ben 3 db lakás kialakítását tervezzük. Mivel az önkormányzat és az állam között létrejött az adásvételi szerződés a még egyetlen állami tulajdonra vonatkozóan, így az épület teljes egészében önkormányzati tulajdonba került. 2021. évben a már kialakított bérlakások bérbeadásra kerültek.

Az elmúlt évben megüresedett az Ózd, Vasvár út 125. sz. alatt egy nagyméretű helyiségcsoport, mely a Foglalkoztatási Hivatalnak volt a bérleménye. Mivel az ingatlan helyiségként történő bérbeadása iránt érdeklődés eddig nem mutatkozott, így ebben az évben megvizsgáljuk annak lehetőségét, hogy milyen ráfordítással lenne átalakítható bérlakásokká az ingatlan. A kivitelezést azonban csak akkor fogjuk megkezdeni, amikor már az Öregek-Fiatalok Házában befejezésre került az átalakítás, kivéve, ha az önkormányzat vagy egyéb pályázati lehetőségek nem biztosítanak forrást a kivitelezéshez.

Az elmúlt évben elkészült a Vasvár utat és Nemzetőr utat összekötő útszakasz a Vasvár út 60. sz. alatti épület mellett. Az épület Vasvár út felőli része tisztán önkormányzati tulajdonban van, állapota az elmúlt évek során nagymértékben leromlott. Mivel az összekötő út miatt az épület központibb megítélés alá esik, így szükséges a műszaki állapotán javítani. Ennek keretében elvégezzük az épület árkádján lévő világító testek cseréjét és az árkád mennyezetének felújító festését.

## 2022. évi stratégia:

A pandémiás viszonyokra tekintettel, a kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követően 2022. évben kizárólag azon jogcím nélküli használók esetében tervezünk kilakoltatást, akik a pandémiás időszak előtt halmoztak fel tartozást és fizetési hajlandóságot már a veszélyhelyzet előtt sem mutattak. Ők azok a használók, akik egyrészt évek óta nem mutatnak fizetési hajlandóságot, másrészt plusz kiadásokat 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. Tekintettel arra, hogy városunkban a bérlakások iránti igény a korábbi évekhez viszonyítottan számottevő növekedést mutat, így a fizetőképes és fizetni szándékozó bérlőket előnyben kívánjuk részesíteni a renitens, évek óta fizetési hajlandóságot nem mutató jogcím nélküli használókkal szemben. Ennek egyetlen eszköze, hogy a kilakoltatást foganatosítsuk és az újonnan beköltözni szándékozó, végrehajtás alá vonható jövedelemmel rendelkező személyek bérleti jogviszony létesítését elősegítsük. Általános tapasztalat, hogy a kilakoltatások megkezdésekor a tartozást felhalmozó bérlők, használók 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 képezi, megszegésük lényeges szerződésszegésnek minősül és önmagukban is a szerződés felmondását vonják maguk után.

A helyzetünket nehezíti egyrészt 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, másrészt a járványhelyzet miatt bevezetett moratórium is. 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 (legfeljebb egy 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 díj tartozások felhalmozásának elkerülését segítik elő.

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 díjtarozás felhalmozás nem történt. Az elmúlt időszakban az üzleti terv készítésének időpontjáig 191 db előrefizetős mérőóra került felszerelésre, 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 is átgondolni az értékesítés lehetőségét:

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

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” társasház kezelésének átadását valósította meg társasházkezelő szervezet részére. A három, még Társaságunk „kényszerkezelésében” lévő társasház kezelésének átvételére nem találtunk sem szervezeti, sem személyi képviselőt, a megkeresések ez évben is folytatódnak. Az átadásig ezen társasházak kezelése Társaságunk gazdálkodását és erőforrását terhelik, a kiszámlázott és meg nem fizetett közüzemi díjak kintlévőségeinket növelik.

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.

### ***1.3.3. Temetkezési Divízió***

2022-ben a Temetkezési Divízióra vonatkozóan bruttó 2.443 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben.

Az ágazat eredményét több éves veszteséges működés után újra nyereséggel tervezzük, mely a megnövekedett temetésszámokkal indokolható.

A temetkezési üzemeltetési díjak 2013-tól nem kerültek megemelésre, így szükséges tárgyalásokat egyeztetni a tulajdonos önkormányzattal a díjemelés mértékére és idejére, melyhez a helyi temetőrendelet módosítása szükséges. A pandémiás helyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idején az önkormányzat gazdasági társaságai sem emelhetnek díjtételeket, így az emelés csak a veszélyhelyzet megszűnése után valósítható meg, ezért ezen bizonytalansági tényező miatt nem kalkuláltunk emeléssel az üzleti tervben.

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 rendelkezésű sírhelyek ismételt, vagy újonnan történő hasznosítása. Társaságunk az idén is hatékonyan kíván fellépni a lejárt rendelkezési jogú sírhelyekkel kapcsolatban, így annak ismételt, vagy újonnan történt megváltását nagyobb mértékben fogjuk végezni. Az ismételt megváltásra történő felhívást az ismert rendelkezésre jogosult részére minden esetben megküldjük, azonban több esetben „címezett ismeretlen”, „címezett elköltözött” jelzéssel érkezik vissza a felhívásunk. 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 2.443 E Ft, melyből kerítéspótlást kívánunk végezni. Az elmúlt években megvalósítottuk a Táblai és Somsályi temetők kerítésének pótlását, építését, az idén is folytatni kívánjuk a temetők kerítésének pótlását. Az elmúlt évtizedekben szinte minden temetőben eltulajdonították a drótháló kerítéseket, azok hiába kerültek pótlásra, az új kerítés kihelyezése után pár héten belül azokat ismét eltulajdonították. Mivel a folyamatos pótlás folyamatos kiadásokat eszközölt, ezért meg kellett vizsgálni, hogy milyen lehetőség van olyan kerítés építésére, mely végleges megoldást nyújthat e problémára. Ezért már a Táblai temető új részének körbekerítése és a Somsályi temető kerítésének újrapótlása is betonkerítéssel történt, az idén pedig a Gyári temető kerítése egy további szakaszának (251 m) pótlását tervezzük.

A temetkezés lebonyolításához szükséges eszközállomány is elavult állapotban van, ezért szükséges ezen eszközök cseréjét is megvalósítani. Idén tervezünk új ravatalozási kellékeket is vásárolni, illetve terveink között szerepel egy új halotthűtő beszerzése és beüzemelése is.

Az ideai közmunkaprogram keretein belül a Táblai temető belső úthálózatának további salakozását fogjuk megvalósítani.

### **1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió**

A Piacfelügyeleti Divízió részéről bruttó 9.602 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben.

Az új termelői piacrészt 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, mely a jelenlegi veszélyhelyzeti kormányzati döntés értelmében kizárt. Amennyiben a veszélyhelyzet, ezen belül pedig a díjemelési tilalom visszavonásra kerül, úgy szükséges a díjmelés lehetőségét megvizsgálni, ezért ezen bizonytalansági tényező miatt nem kalkuláltunk emeléssel az üzleti tervben.

A Piacfelügyeleti Divízió bruttó 9.602 E Ft-ot fordíthat felújításra, melynek keretében a ruháspiac salakozását, illetve az elárusító asztalok felújítását kívánjuk elvégezni.

## **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 társaság 2022. 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.

### 3. Szervezeti terv

#### 3.1. Tulajdonos

| Név                     | Tulajdonosi arány |
|-------------------------|-------------------|
| Ózd Város Önkormányzata | 100%              |

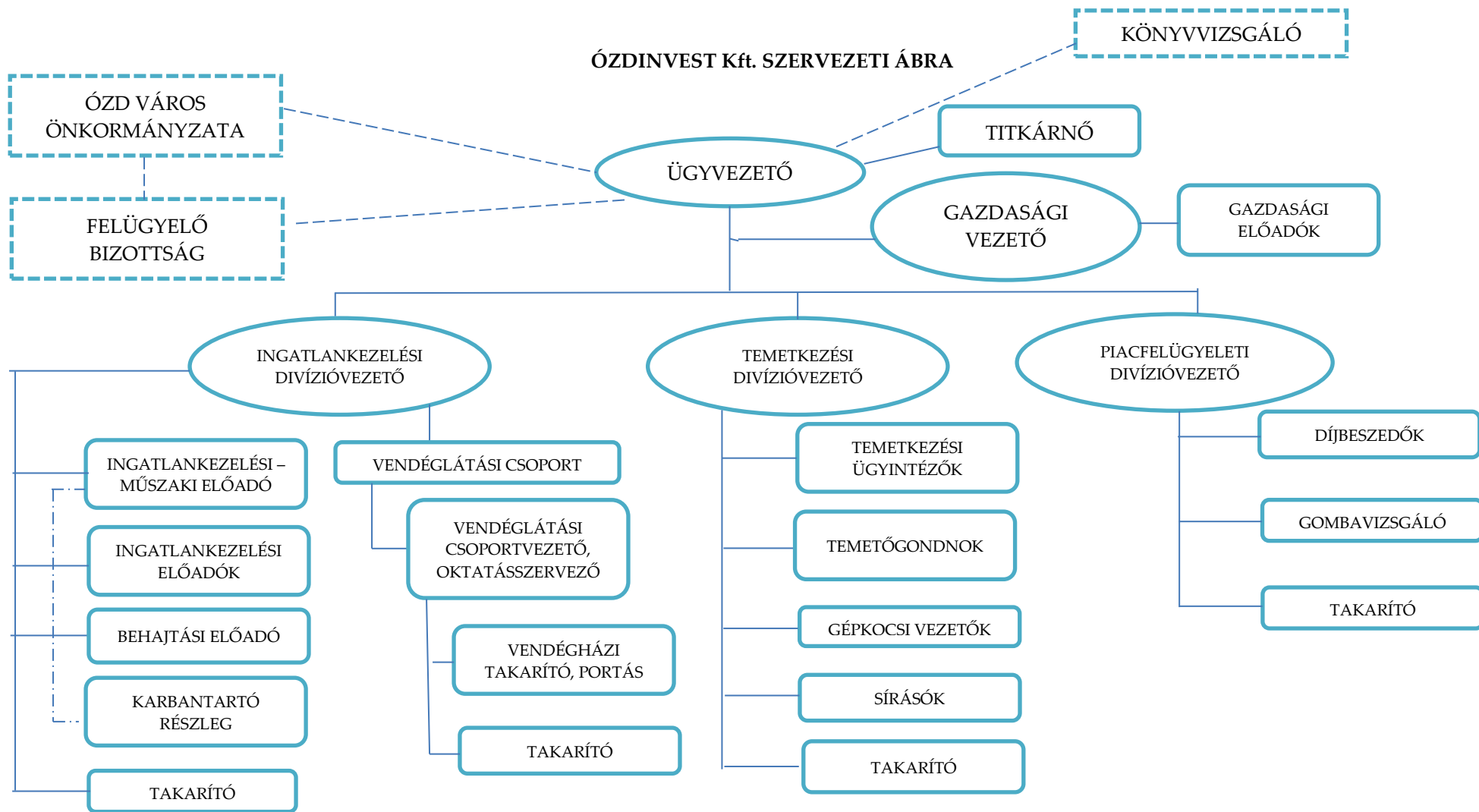
#### 3.2. Vezetés

- 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: 37 fő

ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA





### **3.4. Személyzeti politika**

A kötelező minimálbér, valamint garantált bérminimum emelés 2022. január 01-től megtörtént. Mivel ezek a bérek oly mértékben megközelítették a társaságnál hosszú évek óta dolgozó szakemberek munkabérét, ezért szükséges emelni a társaság munkavállalóinak is a munkabérét. Az emelések átlagosan 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.

Társaságunknál cafetéria juttatásban nem részesülnek a munkavállalók.

A feladatok ellátását közfoglalkoztatottakkal kívánjuk hatékonyabbá tenni, akik a kötelező közfeladatok elvégzésében vesznek részt (pl. temetőken fűkaszálás, a temetőken 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. A 2022. március 01-től indult közfoglalkoztatási programban 11 fő közfoglalkoztatott felvételére kaptunk keretet.

Társaságunk 2022. évben is közérdekű foglalkoztatóként van nyilvántartva, így a büntetésüket e formában kitöltő közérdekű munkavállalók a szombati piaci nap utáni takarításban, valamint a temetőken 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 könyvvezetésre 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 2022. évben sem kap a városi költségvetésből olyan működési támogatást, mely az önkormányzat gazdálkodását terhelné. Társaságunknak az alábbi befizetési kötelezettségeket 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                  | 9 602                |
| Temető üzemeltetési díj                | 2 443                |
| Árpád 20. felújítás kölcsön törlesztés | 638                  |
| <b>Mindösszesen:</b>                   | <b>22 843</b>        |

Társaságunk részére az alábbi összegek kerülnek elszámolásra a költségvetésből:

| Megnevezés                           | Bruttó összeg (E Ft) |
|--------------------------------------|----------------------|
| Nem lakás célú helyiségek felújítása | 3 810                |
| Bérlakások felújítása                | 6 350                |
| Piac felújítása                      | 9 602                |
| Temetők felújítása                   | 2 443                |
| Társasházi felújítási költség        | 4 564                |
| Makro-Book bérbeszámítása            | 728                  |
| <b>Összesen:</b>                     | <b>27 497</b>        |

A fentiek alapján megállapítható, hogy társaságunk maga finanszírozza működését úgy, hogy a 2022. évre tervezett üzemi eredménye pozitív maradt, 758 E Ft a jelenlegi tevékenység ellátása mellett és az üzleti terv készítésének időpontjában rendelkezésre álló információk alapján. A tervezett eredmény előző évekhez képest alacsonyabb mértékének indoka, hogy ugyanabból a bevételből szükséges finanszírozni a megnövekedett kiadásokat, így ez mindenképp eredménycsökkentő hatásként jelentkezik.

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 gázvagyon értékcsökkenésének elszámolása, mely éves szinten -23,5 M Ft veszteséget okoz;
- a vagyonkezelésben lévő gázvezeték éves szinten -627 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 működő Miskolci Egyetem fenntartási költségeinek finanszírozását működési támogatás nélkül Társaságunknak kell biztosítania, így ezen feladatellátás értelemszerűen veszteséget produkál;
- a járvány miatti veszélyhelyzet következtében kormányrendelettel tiltott díjemelések,
- a rezsiköltségek (áramdíj, gázdíj), a munkabérek és az építőipari anyagköltségek, munkadíjak nagymértékű 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 és ebben az évben is pozitív eredménnyel tervezünk annak ellenére, hogy az idei év jóval nagyobb 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 2022. 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 2022. évi eredményterve**

| Megnevezés                               | Közp. Irány.<br>terv | Ingatlank. D. tero |                   |                    | Temetk. D. tero   |                   | Piacf. D.<br>terv | ÖSSZESEN<br>terv   |
|--|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|  |                      | Vagyonk.           | Nem lakás         | Lakás              | Szolg.            | Üzemelt.          |                   |                    |
| <b>1. Bevételek összesen</b>             | <b>51 491 046</b>    | <b>0</b>           | <b>84 644 098</b> | <b>206 023 170</b> | <b>89 100 000</b> | <b>36 589 484</b> | <b>30 974 503</b> | <b>498 822 301</b> |
| - nettó árbevétel                        | 50 323 181           | 0                  | 81 144 098        | 147 464 930        | 89 000 000        | 25 000 000        | 30 280 000        | 423 212 209        |
| - aktivált saját teljesítmény            | -                    |                    | 2 000 000         | 2 000 000          | -                 |                   | -                 | 4 000 000          |
| - egyéb bevételek                        | 1 167 865            | 0                  | 1 500 000         | 56 558 240         | 100 000           | 11 589 484        | 694 503           | 71 610 092         |
| <b>2. Anyagjell. ráfordítás összesen</b> | <b>18 345 875</b>    | <b>0</b>           | <b>36 179 312</b> | <b>55 743 974</b>  | <b>27 706 752</b> | <b>13 014 252</b> | <b>6 401 176</b>  | <b>157 391 341</b> |
| - anyagköltség                           | 3 740 603            | 0                  | 7 248 798         | 13 295 599         | 4 190 000         | 5 510 000         | 3 635 000         | 37 620 000         |
| - igénybevett szolgáltatás               | 14 605 272           | 0                  | 18 380 514        | 13 648 375         | 13 516 752        | 7 504 252         | 2 686 176         | 70 341 341         |
| - Eladott áruk beszerz. értéke           | 0                    | 0                  | 0                 | 0                  | 10 000 000        | 0                 | 0                 | 10 000 000         |
| - Közvetített szolg. értéke              | 0                    | 0                  | 10 550 000        | 28 800 000         | 0                 | 0                 | 80 000            | 39 430 000         |
| <b>3. Egyéb szolgáltatás</b>             | <b>1 542 589</b>     | <b>0</b>           | <b>2 816 156</b>  | <b>4 705 214</b>   | <b>213 872</b>    | <b>454 697</b>    | <b>125 000</b>    | <b>9 857 528</b>   |
| <b>4. Személyi jellegű ráfordítás</b>    | <b>39 308 921</b>    | <b>0</b>           | <b>30 038 523</b> | <b>46 566 828</b>  | <b>18 646 312</b> | <b>44 781 582</b> | <b>13 302 567</b> | <b>192 644 733</b> |
| - bérköltség                             | 33 435 000           | 0                  | 25 739 808        | 40 437 026         | 16 030 536        | 39 460 943        | 11 485 000        | 166 588 313        |
| - személyi jell. kifizetések             | 1 216 027            | 0                  | 597 578           | 501 395            | 346 471           | 584 715           | 196 249           | 3 442 435          |
| - bérjárulékok                           | 4 657 894            | 0                  | 3 701 137         | 5 628 407          | 2 269 305         | 4 735 924         | 1 621 318         | 22 613 985         |
| <b>5. Értécsökkenési leírás</b>          | <b>25 478 837</b>    | <b>627 240</b>     | <b>3 916 411</b>  | <b>3 389 883</b>   | <b>1 901 320</b>  | <b>2 431 880</b>  | <b>854 510</b>    | <b>38 600 081</b>  |
| <b>6. Egyéb ráfordítás</b>               | <b>22 767 659</b>    | <b>0</b>           | <b>7 516 035</b>  | <b>57 014 334</b>  | <b>2 577 084</b>  | <b>1 444 384</b>  | <b>8 250 876</b>  | <b>99 570 372</b>  |
| <b>7. Költségek összesen (2-6.)</b>      | <b>107 443 881</b>   | <b>627 240</b>     | <b>80 466 437</b> | <b>167 420 233</b> | <b>51 045 340</b> | <b>62 126 795</b> | <b>28 934 129</b> | <b>498 064 055</b> |
| 8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül      | -55 952 835          | -627 240           | 4 177 661         | 38 602 937         | 38 054 660        | -25 537 311       | 2 040 374         | 758 246            |
| 9. Központi irányítás költsége           | -42 405 573          | 0                  | 15 172 337        | 19 635 053         | 3 170 495         | 3 170 495         | 1 257 193         | 0                  |
| 10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val        | -13 547 262          | -627 240           | -10 994 676       | 18 967 884         | 34 884 165        | -28 707 806       | 783 181           | 758 246            |

Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottságának  
1/2022. (IV.12.) határozata

az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadásáról

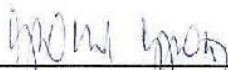
Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottsága a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

A felügyelőbizottság az ÓZDINVEST Kft. 2022. évi üzleti tervét 758 E Ft tervezett üzemi eredménnyel elfogadta és elfogadásra javasolja Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének.

K. m. f.



Pálövics Márk  
Felügyelőbizottság elnöke



Garami György  
Felügyelőbizottság tagja



Váradi József  
Felügyelőbizottság tagja