

J A V A S L A T
az ÓZDINVEST Kft. 2023. évi üzleti tervének elfogadására

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

Ózd, 2023. március 30.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ÓZDINVEST Kft. elkészítette a 2023. évi üzleti tervét, melyet jelen előterjesztés határozati javaslatának melléklete tartalmaz.

Kérjük a T. Képviselő-testületet az ÓZDINVEST Kft. 2023. évi üzleti tervének megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (III.30.) határozata
az ÓZDINVEST Kft. 2023. 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 - 2023. évi üzleti tervét 1 036 E Ft tervezett adózott eredménnyel jóváhagyja. Felhívja az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések végrehajtásának megtételére.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Határidő: folyamatos

2. A társaság 2023. 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 .../2023. (III.30.) határozathoz



Ózdinvest Önkormányzati
Vagyonkezelő és
Beruházásszervező Kft.

Az ÓZDINVEST Kft. 2023. évi üzleti terve

Ó z d, 2023. március 13.

*dr. Tóth Andrea
ügyvezető*

Tartalom

1. A vállalkozás általános bemutatása	5
1.1. A vállalkozás alapadatai	5
1.2. A vállalkozás története:	6
1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:	8
<i>1.3.1. Központi irányítási Divízió</i>	8
<i>1.3.2. Ingatlankezelési Divízió</i>	8
<i>1.3.3. Temetkezési Divízió</i>	12
<i>1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió</i>	13
2. Stratégia.....	14
3. Szervezeti terv	14
3.1. Tulajdonos	14
3.2. Vezetés	14
3.3. Szervezeti felépítés:	14
3.4. Személyzeti politika, stratégia	16
4. Eredményterv	16

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:**
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-áru-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 vagyonkezelői jogot létesített és határozatlan idejű Vagyonkezelői 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 vagyonkezelői 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 telepghondnokok foglalkoztatása Társaságunkhoz került, mely feladat ellátása 2010. december 31-én a telepghondnoki 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 az elmúlt évben bekövetkezett energiaár robbanásszerű emelkedése. Mivel a közszolgáltatóknál közületi fogyasztóknak vagyunk minősítve, így a villamos energia és gázárak többszörösére történő emelése nagymértékben érinti gazdálkodásunkat. A szolgáltatási díjaink emeléséből származó többletbevételt szeretnénk volna nagyobb mértékű fejlesztésekre fordítani, azonban ezen bevétel jelentős részét felemészti az energiadíjak kifizetése, illetve az ezzel szoros összefüggésben jelentkező egyéb díjak emelkedése.

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 2023. évben bruttó 3.810 E Ft.

A Kaszinó épületében, illetve ebben az évben 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.

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 kb. 100-150 M Ft-os ráfordítást igényelne, azonban városunkban nincs igény ekkora méretű szálláshely üzemeltetésére. Mivel idősek bentlakásos otthonára számottevő igény mutatkozik, így célszerűnek tartanánk megvizsgálni az épület értékesítését egy olyan magánbefektető számára, aki magánüzemeltetésű idősek 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 helyiségeknél 13 éve nem történt bérleti díj emelés, ezért ebben az évben kényszerű okokból már elengedhetetlen azok emelése. Tervek szerint 2023. május 01-től történik az emelés 10 %-os mértékben, mely nem éri el még a KSH által közzétett 2022. évi 14,5 %-os infláció mértékét sem.

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 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 2023. évben bruttó 6.350 E Ft.

Fejlesztések:

A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2023-ban 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 a bérbeadáshoz szükségesek.

2019. évben megkezdtük az Ózd, Bolyki Tamás út 15. sz. alatti, ún. „Öregek-Fiatlok” 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, 2022-ben 3 db lakást alakítottunk ki, 2023-ban legalább 1 db lakást tervezünk kialakítani. 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. 2022. évben a már kialakított bérlakások bérbeadásra kerültek.

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.

2023. évi stratégia:

A pandémiás viszonyok miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követően a Kormány ismételten lehetővé tette a kilakoltatások foganatosítását. Azonban 2023. évben is 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 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 benmaradásának 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 díjtartozások felhalmozásának elkerülését segítik elő. Ez évtől azonban 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 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” társasházat adott át annak érdekében, hogy közös képviselettel szabályszerűen működhessenek. Három olyan társasház van, amelynek a mai napig nincs közös képviselője, társasházkezelője, ezért a társaságunk nevében lévő közüzemi órákat nem tudjuk átíratni és annak ellenére is nekünk kell megfizetnünk a közüzemi díjakat, hogy nem vagyunk a társasház 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 2023. évi stratégiai elképzelésünk egyik fő iránya az energiaköltségek csökkentése, illetve azok 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. A gáz- és villamos energia díjak olyan drasztikus mértékben emelkedtek, hogy még az így megemelkedett díjakat is kénytelenek voltunk elfogadni, hiszen már akkor is szerencsés helyzetben érezhettük magunkat, ha valamelyik szolgáltató egyáltalán adott ajánlatot. Ebben a kilátástalan helyzetben fogtak össze az ország önkormányzatai és vettek részt egy olyan közös közbeszerzési eljárásban, amelyben fix áron vásárolhatnak villamos energiát. Társaságunk is részese lett a közös beszerzésnek, így azon fogyasztási helyeken, ahol a lejárt, vagy közszolgáltató által felmondott szerződéseket részessé tudtuk tenni, ott a villamos energia díjunk 2023. december 31. napjáig fix áron 181,29,- Ft + Áfa/kWh. Az éves beszerzési mennyiségünk 101.670 kWh, melynek kalkulált beszerzési értéke 18.431.754,- Ft + Áfa, de ez nem a teljes költséget tartalmazza, mert ezen felül egyéb kapcsolódó díjak is kiszámlázásra kerülnek.

1.3.3. Temetkezési Divízió

2023-ban a Temetkezési Divízióra vonatkozóan bruttó 2.443 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben.

Az ágazat eredményét több éves veszteséges működés után az elmúlt évben és az idén is újra nyereséggel tervezzük, mely a megnövekedett temetésszámokkal és a díjak emelésével indokolható.

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 ismételt, vagy újonnan történő hasznosítása. Az idén került módosításra a

temetőrendelet, mely immár 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. Az ismételt megváltásra történő felhívást az ismert rendelkezésre jogosult részére minden esetben megküldjük, habár arra semmilyen kötelezettségünk nincs, azonban több esetben „címezett ismeretlen”, „címezett elköltözött” jelzéssel érkezik vissza a felhívásunk; ennek oka, hogy a rendelkezők a lakcímváltozást nem jelentik be társaságunknak. 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 Gyári, 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 a problémára. Ezért már a Táblai temető új részének körbekerítése és a Somsályi és Gyári temető kerítésének újrapótlása is betonkerítéssel történt. Az idén a Bolyki temető kerítése egy részének pótlását tervezzük, azonban a tervezett szakaszon a kedvezőtlen terepviszonyok miatt csak drótháló kerítést tudunk kiépíteni.

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

1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió

A Piacfelügyeleti Divízió részéről bruttó 9.602 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. Az áram- és gázdíjak nagymértékű emelkedése miatt az elmúlt év végén kénytelenek voltunk díjat emelni, így ebben az évben további emelést csak akkor fogunk eszközölni, ha a közüzemi díjak egy ismételt vis maior helyzet miatt emelkedni fognak, egyébként terveink szerint a következő emelést csak 2024-ben kívánjuk megvalósítani, amely az ideai üzleti tervünket nem érinti.

A Piacfelügyeleti Divízió bruttó 9.602 E Ft-ot fordíthat felújításra, melynek keretében a ruhás piac salakozását, 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 2023. 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%

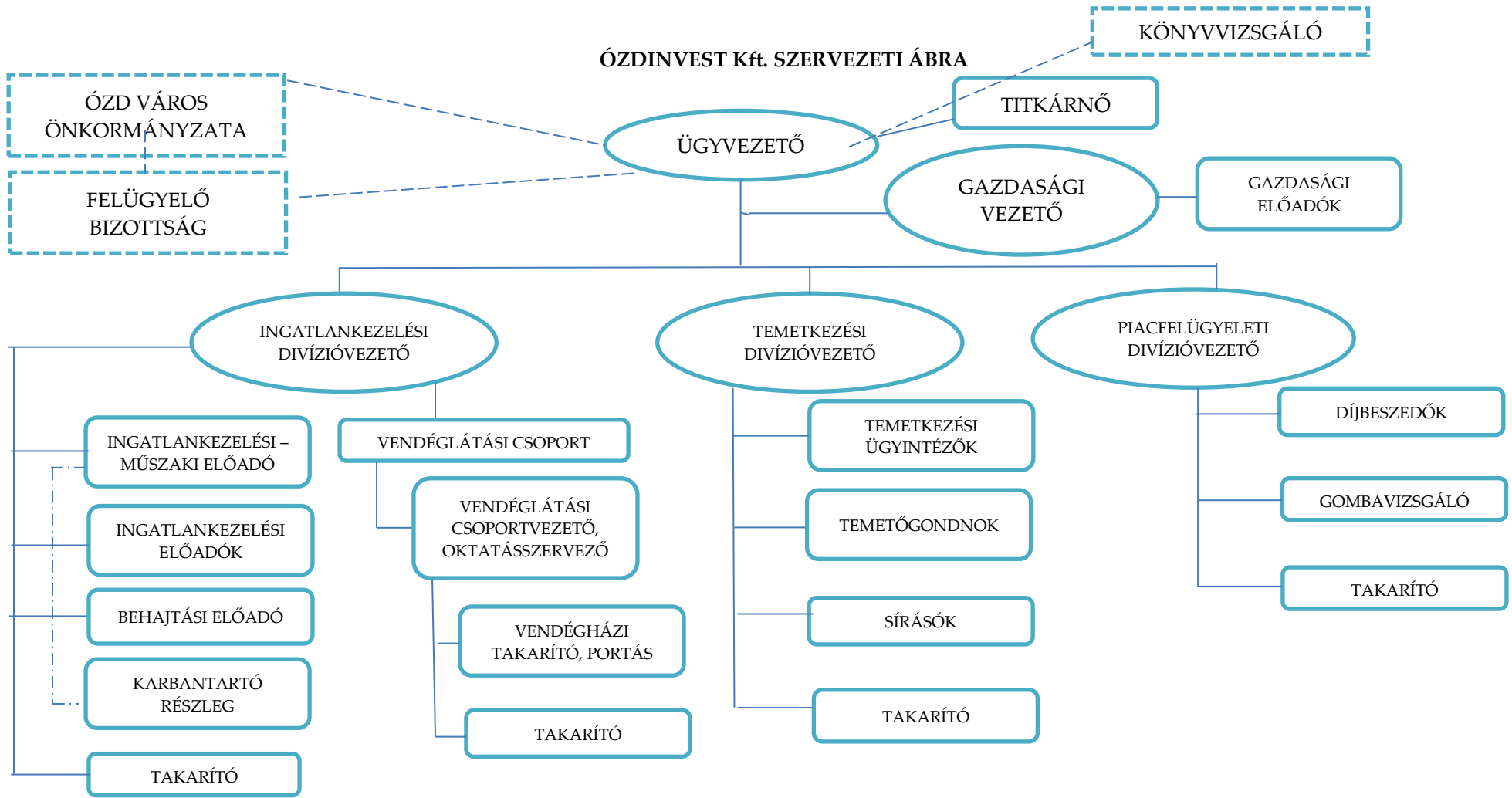
3.2. Vezetés

- 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: 36 fő

ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA



3.4. Személyzeti politika

A kötelező minimálbér, valamint garantált bérminimum emelés 2023. 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 átlagosan 15 %-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. temetőben fűkaszálás, a temetőben 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 2023. március 01-től indult közfoglalkoztatási programban az igényelt 8 fő helyett 6 fő közfoglalkoztatott felvételére kaptunk keretet.

Társaságunk 2023. évben is közérdekű foglalkoztatóként van nyilvántartva, így a büntetésüket e formában kitöltő közérdekű munkavállalók a szombati piaci nap utáni takarításban, valamint a temetőben 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 2023. 01.01-től áttért a KIVA hatálya alá, mellyel a társasági adó és szociális hozzájárulás helyett kisvállalkozói adó fizetésére vagyunk kötelezettek.

Társaságunk 2023. 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	9 602
Temető üzemeltetési díj	2 443
Mindösszesen:	22 843

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	9 602
Temetők felújítása	2 443
Összesen:	22 843

A fentiek alapján megállapítható, hogy társaságunk maga finanszírozza az üzemeltetés során megvalósítandó felújításokat úgy, hogy a 2023. évre tervezett adózott eredménye pozitív maradt, 1 036 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 -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, 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 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 2023. 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 2023. 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	53 837 118	10 300 000	104 763 674	188 312 544	104 437 340	35 288 220	31 302 663	528 241 559
- nettó árbevétel	53 079 936	0	103 413 674	184 780 304	104 237 340	28 328 220	30 680 000	504 519 474
- aktivált saját teljesítmény	-		450 000	450 000	-		-	900 000
- egyéb bevételek	757 182	10 300 000	900 000	3 082 240	200 000	6 960 000	622 663	22 822 085
2. Anyagjell. ráfordítás összesen	25 733 619	1 000 000	51 453 833	58 911 167	38 261 580	18 369 270	14 486 739	208 216 208
- anyagköltség	11 002 069	1 000 000	14 685 525	18 138 235	10 649 541	10 457 230	11 162 413	77 095 013
- igénybevett szolgáltatás	14 731 550	0	13 981 788	10 272 932	14 612 039	7 912 040	3 244 326	64 754 675
- Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	13 000 000	0	0	13 000 000
- Közvetített szolg. értéke	0	0	22 786 520	30 500 000	0	0	80 000	53 366 520
3. Egyéb szolgáltatás	1 540 461	0	2 997 542	4 373 108	246 584	511 350	252 568	9 921 613
4. Személyi jellegű ráfordítás	39 345 810	0	34 104 413	52 559 654	25 007 480	32 350 819	14 285 698	197 653 874
- bérköltség	38 536 938	0	33 078 048	51 660 942	24 477 587	31 526 661	13 838 538	193 118 714
- személyi jell. kifizetések	636 940	0	710 440	483 926	392 347	531 731	202 776	2 958 160
- bérjárulékok	171 932	0	315 925	414 786	137 546	292 427	244 384	1 577 000
5. Értékcsökkenési leírás	25 094 665	627 240	3 736 179	3 320 470	2 847 105	2 373 491	822 653	38 821 803
6. Egyéb ráfordítás	13 899 048	9 300 000	4 528 090	13 411 110	1 592 570	2 365 743	8 005 742	53 102 303
7. Költségek összesen (2-6.)	105 613 603	10 927 240	96 820 057	132 575 509	67 955 319	55 970 673	37 853 400	507 715 801
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-51 776 485	-627 240	7 943 617	55 737 035	36 482 021	-20 682 453	-6 550 737	20 525 758
9. Központi irányítás költsége	-46 584 721	0	16 752 738	21 504 562	3 471 075	3 471 075	1 385 271	0
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-5 191 764	-627 240	-8 809 121	34 232 473	33 010 946	-24 153 528	-7 936 008	20 525 758
11. Pénzügyi műv.-ek eredménye	-6 000	0	-81 351	120 633	-63 722	-27 310	0	-57 750
12. Adózás előtti eredmény	-5 197 764	-627 240	-8 890 472	34 353 106	32 947 224	-24 180 838	-7 936 008	20 468 008
13. Adófizetési kötelezettség	359 986	0	4 716 370	6 886 996	2 669 358	3 375 910	1 423 787	19 432 407
14. Adózott eredmény	-5 557 750	-627 240	-13 606 842	27 466 110	30 277 866	-27 556 748	-9 359 795	1 035 601

**Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottságának
1/2023. (III.16.) határozata**

az ÓZDINVEST Kft. 2023. évi üzleti tervének elfogadásáról

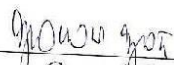
Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottsága a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

A felügyelőbizottság az ÓZDINVEST Kft. 2023. évi üzleti tervét 1 531 E Ft tervezett üzemi eredménnyel elfogadta és elfogadásra javasolja Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének.

K. m. f.



Pálovics Márk
Felügyelőbizottság elnöke



Garami György
Felügyelőbizottság tagja



Váradi József
Felügyelőbizottság tagja