

J A V A S L A T
az ÓZDINVEST Kft. 2024. évi üzleti tervének elfogadására

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

Ózd, 2024. április 5.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ÓZDINVEST Kft. elkészítette a 2024. évi üzleti tervét, melyet jelen előterjesztés határozati javaslatának melléklete tartalmaz.

Kérjük a T. Képviselő-testületet az ÓZDINVEST Kft. 2024. évi üzleti tervének megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (IV.05.) határozata
az ÓZDINVEST Kft. 2024. 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 - 2024. évi üzleti tervét 1 594 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 2024. 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 .../2024. (IV.05.) határozathoz



Ózdinvest Önkormányzati
Vagyonkezelő és
Beruházásszervező Kft.

Az ÓZDINVEST Kft. 2024. évi üzleti terve

Ó z d, 2024. március

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:	7
<i>1.3.1. Központi irányítási Divízió</i>	7
<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	15
3.3. Szervezeti felépítés:	15
3.4. Személyzeti politika, stratégia	17
4. Eredményterv	17

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 Villanyszerelés
 - 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 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:

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. Ez évtől további fizetési kötelezettségek terhelik gazdálkodásunkat, mivel a vízszolgáltatásban bevezetésre került az alapdíj a nem lakossági fogyasztóknál. Mivel a szolgáltatási díjainkban nem tudtuk emelést realizálni, így a többlet fizetési kötelezettségeink finanszírozása a stagnáló árbevételünkből történik.

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 számviteli veszteséget okoz, tekintettel arra, hogy egyrészt a 26 M Ft-os tervezett bevétellel szemben 12 M Ft-os közműadót kell megfizetni, másrészt a gázvezeték 24,8 M Ft-os éves költséget eredményező amortizációját el kell számolnunk. Ténylegesen a gázvezeték működtetése azonban plusz bevételi forrást eredményez, mely likviditásunkat kedvező irányba befolyásolja. Az elmúlt év végén írásban kerestük meg a gázvezeték üzemeltetését ellátó Opus Tigáz Zrt-t a gázvagyon üzemeltetési díjának emelése miatt, de az üzleti terv készítésének időpontjáig, egyben a szerződésben rögzített határidőig nem sikerült egymással megállapodni, tekintettel arra, hogy az Opus Tigáz Zrt. több, mint két hónapos időtartam alatt sem küldte meg válaszlevelét a társaság részére.

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 2024. évben bruttó 3.810 E Ft.

A Kaszinó épületében, illetve az idei 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 generálnak, mely a 2023 decemberi hónapban 631.000,- Ft-os plusz kiadást jelentett. 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 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 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 2024. évben bruttó 6.350 E Ft.

Fejlesztések:

A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2024-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 az ingatlanok 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 utolsó alkalommal 2002-ben 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. 2020-2023. között összesen 14 db lakást alakítottunk ki, 2024-ben 2 db lakást tervezünk kialakítani, mellyel az épületben tervezett 16 db lakás kialakítása megtörténik. A már kialakított 14 db bérlakás mindegyike bérbeadásra került.

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.

2024. évi stratégia:

Városunkban a bérlakások iránti igény a korábbi évekhez viszonyítottan számottevő növekedést mutat, mely érdeklődés jelenleg is fennáll. A frekvenciát több 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 reinitens módon, fizetési hajlandóságot nem mutatva élnek önkormányzati lakásokban. A minőségi bérlőcsere egyetlen eszköze, hogy a tartozást felhalmozó jogcím nélküli használókkal szemben kilakoltatást foganatosítunk és az újonnan beköltözni szándékozó, végrehajtás alá vonható jövedelemmel rendelkező személyek bérleti jogviszony létesítését ezzel elősegítjük.

Azonban 2024. 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, megszégésük 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 (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. 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 mérőóra 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 2024. évi stratégiai elképzeléseink 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. Az elmúlt évben részesei voltunk a villamos energia megvásárlására vonatkozó közös közbeszerzésnek, azonban idén a villamos energiát közvetlenül a szolgáltató által küldött árajánlat alapján vásároljuk, mely kedvezőbb, mint a közbeszerzési ármérték.

1.3.3. Temetkezési Divízió

2024-ben a Temetkezési Divízióra vonatkozóan bruttó 2.680 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. Az elmúlt évben került módosításra a temetőrendelet, mely immár lehetőséget biztosít arra, hogy a lejárt rendelkezési jogú sírhelyeket azon érdeklődők is megvásárolhassák, akik eltemethető elhunytal 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 „címett ismeretlen”, „címett 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 2.680 E Ft, melyből kerítéspótlást kívánunk végezni. Az elmúlt években megvalósítottuk a Gyári, Táblai, Somsályi és Bolyki temető 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, a Somsályi és Gyári temető kerítésének újrapótlása is betonkerítéssel történt. Az idén a Cserdalápai és Bánszállási temetők kerítéspótlását kívánjuk megvalósítani.

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

1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió

A Piacfelügyeleti Divízió részéről bruttó 9.738 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 Piacfelügyeleti Divízió bruttó 9.738 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 2024. 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%

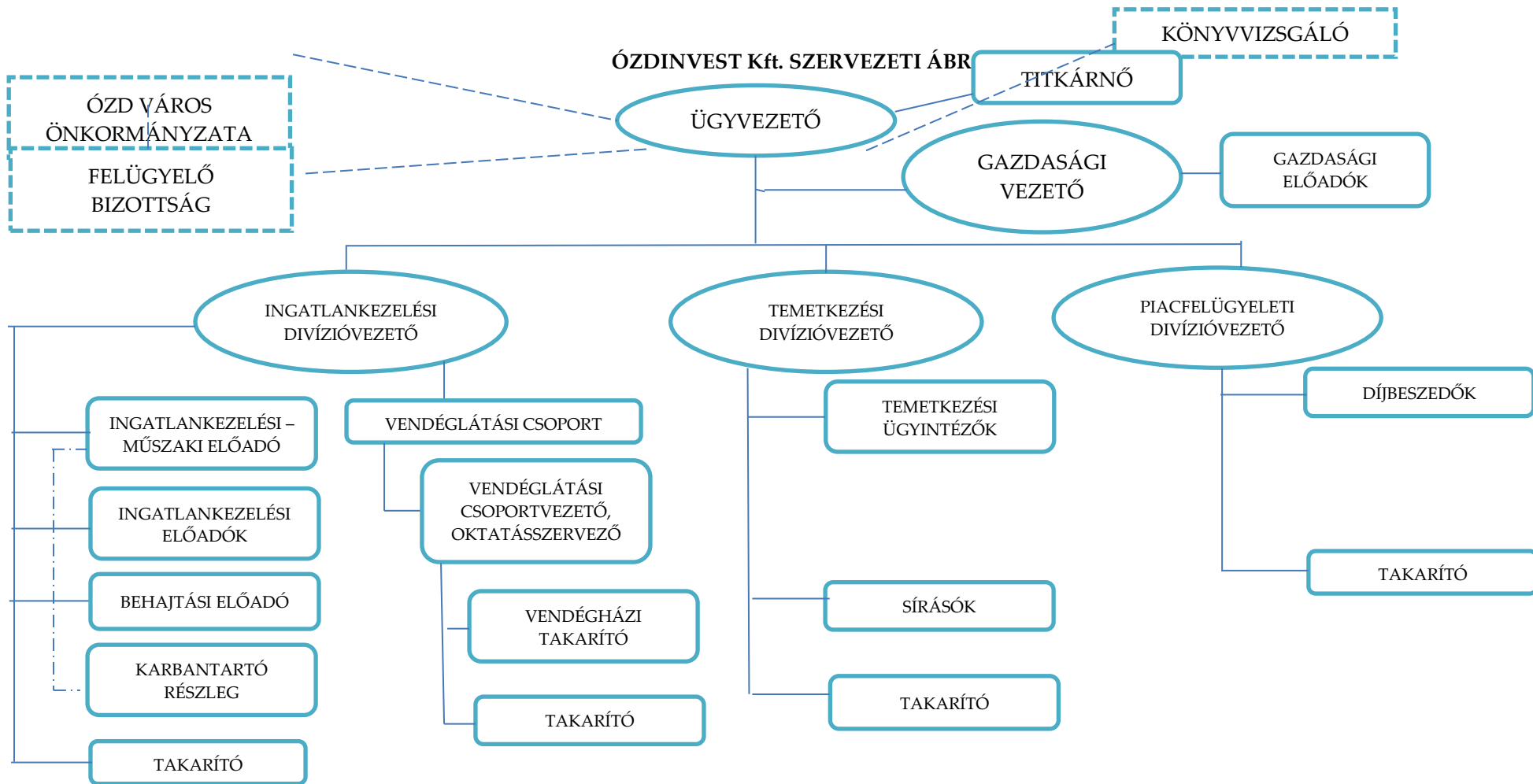
3.2. Vezetés

- 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: 35 fő

ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBR



3.4. Személyzeti politika

A kötelező minimálbér, valamint garantált bérminimum emelés 2023. december 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 10-15 %-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. 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 2024. 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 2024. 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	9 738
Temető üzemeltetési díj	2 680
Mindösszesen:	22 578

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	9 738
Temetők felújítása	2 680
Összesen:	22 578

A fentiek alapján megállapítható, hogy társaságunk maga finanszírozza az üzemeltetés során megvalósítandó felújításokat úgy, hogy a 2024. évre tervezett adózott eredménye pozitív maradt, 1 594 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 -24,8 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 hat 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 ismételtén pozitív eredménnyel zárhatja a 2024. 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 2024. 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	54 921 795	8 244 575	95 263 954	178 154 709	104 437 340	48 168 000	36 544 143	525 734 516
- nettó árbevétel	54 177 613	0	93 813 954	174 570 664	104 237 340	37 200 000	35 921 480	499 921 051
- aktivált saját teljesítmény	-		450 000	450 000	-		-	900 000
- egyéb bevételek	744 182	8 244 575	1 000 000	3 134 045	200 000	10 968 000	622 663	24 913 465
2. Anyagjell. ráfordítás összesen	25 187 157	0	36 884 714	52 610 427	37 280 581	16 289 582	6 909 109	175 161 570
- anyagköltség	9 328 996	0	8 442 867	15 436 493	6 322 065	6 831 066	2 908 224	49 269 711
- igénybevett szolgáltatás	15 858 161	0	18 651 847	9 673 934	17 958 516	9 458 516	3 950 885	75 551 859
- Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	13 000 000	0	0	13 000 000
- Közvetített szolg. értéke	0	0	9 790 000	27 500 000	0	0	50 000	37 340 000
3. Egyéb szolgáltatás	1 317 752	0	3 939 510	5 655 284	468 931	858 533	232 151	12 472 161
4. Személyi jellegű ráfordítás	42 999 072	0	38 514 484	61 850 676	25 090 785	36 178 785	15 799 686	220 433 488
- bérköltség	42 155 688	0	37 504 024	60 531 665	24 465 099	35 433 099	15 385 148	215 474 723
- személyi jell. kifizetések	645 024	0	637 560	800 301	403 292	523 292	246 696	3 256 165
- bérjárulékok	198 360	0	372 900	518 710	222 394	222 394	167 842	1 702 600
5. Értécsökkenési leírás	24 787 164	1 165 923	4 876 336	3 322 549	2 848 552	2 483 254	944 940	40 428 718
6. Egyéb ráfordítás	13 921 629	9 410 498	4 751 202	13 459 803	1 627 487	2 843 581	8 425 383	54 439 583
7. Költségek összesen (2-6.)	108 212 774	10 576 421	88 966 246	136 898 739	67 316 336	58 653 735	32 311 269	502 935 520
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-53 290 979	-2 331 846	6 297 708	41 255 970	37 121 004	-10 485 735	4 232 874	22 798 996
9. Központi irányítás költsége	-50 693 200	0	18 327 923	23 490 636	3 690 011	3 690 011	1 494 620	1
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-2 597 779	-2 331 846	-12 030 215	17 765 334	33 430 993	-14 175 746	2 738 254	22 798 995
11. Pénzügyi műv.-ek eredménye	-3 027	0	-15 140	457 609	-31 576	-117 571	0	290 295
12. Adózás előtti eredmény	-2 600 806	-2 331 846	-12 045 355	18 222 943	33 399 417	-14 293 317	2 738 254	23 089 290
13. Adófizetési kötelezettség	389 223	0	5 591 274	7 545 368	2 681 985	3 778 786	1 508 910	21 495 546
14. Adózott eredmény	-2 990 029	-2 331 846	-17 636 629	10 677 575	30 717 432	-18 072 103	1 229 344	1 593 744


**Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottságának
1/2024. (III.29.) határozata**

az ÓZDINVEST Kft. 2024. évi üzleti tervének elfogadásáról

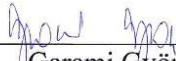
Az ÓZDINVEST Kft. felügyelőbizottsága a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

A felügyelőbizottság az ÓZDINVEST Kft. 2024. évi üzleti tervét 1 594 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



Várad József
Felügyelőbizottság tagja