

**J A V A S L A T**  
**az ÓZDINVEST Kft.**  
**2018. évi üzleti tervének**  
**e l f o g a d á s á r a**

**Előterjesztő: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője**

Ó z d, 2018. március 23.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 156/2017. (XII.21.) határozatában fogadta el a 2018. évi munkatervét, melyben az ÓZDINVEST Kft. üzleti tervét a 2018. május havi képviselő-testületi ülésre ütemezte.

Ózd Város Polgármesterének kérése alapján az üzleti terv előterjesztésének időpontja módosult a 2018. március havi képviselő-testületi ülésre.

Az ÓZDINVEST Kft. 2018. évi üzleti tervét elkészítette, azt a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

Kérjük a T. Képviselő-testületet a 2018. évi üzleti terv megtárgyalására és elfogadására.

**Határozati javaslat**  
**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2018.(III.23.) határozata**  
**az ÓZDINVEST Kft. 2018. 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 - 2018. évi üzleti tervét 574 037 E Ft tervezett összes bevétellel, és 5 355 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 2018. 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. 2018. évi üzleti terve*

*Ó z d, 2018. március*

## Tartalom

1. A vállalkozás általános bemutatása.....	6
<b>1.1. A vállalkozás alapadatai</b> .....	6
<b>1.2. A vállalkozás története:</b> .....	7
<b>1.3. Tevékenységi terv, személyi feltételek:</b> .....	9
1.3.1. Központi irányítási Divízió .....	9
1.3.2. Ingatlankezelési Divízió .....	9
1.3.3. Temetkezési Divízió .....	13
1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió .....	13
1.3.5. Vendéglátási Divízió .....	14
2. Stratégia .....	15
3. Szervezeti terv.....	15
<b>3.1. Társasági forma</b> .....	15
<b>3.2. Tulajdonos</b> .....	15
<b>3.3. Vezetés</b> .....	15
<b>3.4. Szervezeti felépítés:</b> .....	16
<b>3.5. Személyzeti politika, stratégia</b> .....	18
4. Eredményterv .....	18

## 1. A vállalkozás általános bemutatása

### 1.1. A vállalkozás alapadatai

<i>A vállalkozás teljes neve:</i>	<b>ÓZDINVEST ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ÉS BERUHÁZÁSSZERVEZŐ Korlátolt Felelősségű Társaság</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
Molnár Tímea	

#### **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-, 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 vagyonelemkezelői jogot létesített és határozatlan idejű Vagyonelemkezelői 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 vagyonelemkezelői 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 telepíngondnok foglalkoztatása Társaságunkhoz került, mely feladat ellátása 2010. december 31-én a telepíngondnoki 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.



A vagyonkezelésbe adott ingatlanokra vonatkozó szerződés 2016. december 31-én megszűnt. Az ezzel kapcsolatos elszámolás az Önkormányzattal megtörtént. Ezt követően a Polgármesteri Hivatal Adócsoportja 5 évre visszamenőleg 17,3 M Ft építmény adó megfizetésére kötelezte a társaságot a korábban vagyonkezelésben lévő épületekkel kapcsolatban, melynek megfizetésére részletfizetési kérelmet nyújtottunk be.

### **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 veszteséget okoz, mivel a 22 M Ft-os bevétellel szemben 12 M Ft-os közműadót kell megfizetni, illetve a gázvezeték 23,5 M Ft-os éves költséget eredményező amortizációját el kell számolnunk, melyek mindösszesen -13,5 M Ft számviteli veszteséget okoznak a Társaságnak. Ténylegesen a gázvezeték működtetése plusz bevételi forrást eredményez, mely likviditásunkat kedvező irányba befolyásolja.

A tulajdonos Önkormányzattal történt egyeztetés alapján 2018. évben újra felül kell vizsgálnunk a gázvezeték értékesítésének lehetőségét. 2011-ben a 38/KH/2011. (II.17.) határozat alapján döntött a Képviselő-testület arról, hogy a gázvezeték értékesíteni kell, azonban a kiküldött ajánlattételi felhívásunkra és a beérkezett vételi szándéknyilatkozat ellenére a gázvezeték nem került értékesítésre. A gázvezeték könyv szerinti értéke 2018. 02.28-án 202 M Ft, azonban a piaci érték meghatározására új értékelést kell készíteni. Amennyiben a gázvagyon az idén könyv szerinti értéknél alacsonyabb áron kerül eladásra, úgy az Társaságunknak veszteséget okoz, mely jelen tervezett eredményünket is negatívan érinti.

#### ***1.3.2. Ingatlankezelési Divízió***

##### **Vagyonkezelés:**

2016. december 31-i hatállyal a tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok működtetésére megkötött vagyonkezelési szerződés megszüntetésre került. Az önkormányzat és Társaságunk közötti elszámolás során a vagyonkezelt ingatlanok után az önkormányzati adóhatóság 5 évre visszamenőleg építményadó megfizetésére kötelezte Társaságunkat, mely a 2012-2017-ig terjedő időszakra 17,3 M Ft adófizetési kötelezettséggel sújtotta cégünket.

Az építményadót 12 hónap alatt kell megfizetnünk, mely 2018-ban 14,4 M Ft kiadást eredményez; ez likviditásunk szempontjából releváns tényező.

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 vagyonkezelési szerződés 2018. december 31-i hatállyal történő felmondását kezdeményezni kívánjuk az önkormányzatnál, így ezen eredménycsökkentő tétellel utoljára ez évben kellene számolnunk.

#### Üzemeltetésben lévő nem lakáscélú önkormányzati 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 2018. évben bruttó 2.000 E Ft.

Az ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2018-ban bruttó 907 E Ft. Ezen felújítási költségkeret csak minimális felújítási igénynek enged eleget tenni, így ez évben az ingatlanok állapotában javulás nem prognosztizálható.

#### Üzemeltetésben lévő lakáscélú önkormányzati ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a lakáscélú ingatlanok üzemeltetését. A szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2018. évben bruttó 5.000 E Ft.

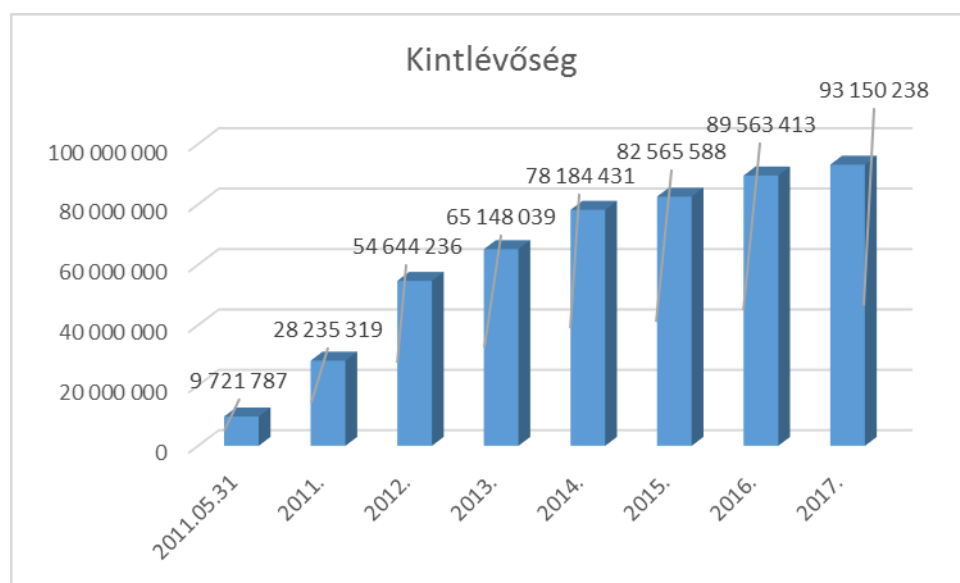
Az ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2018-ban bruttó 2.268 E Ft. Ezen felújítási költségkeret legfeljebb 2 db lakás teljes felújítására nyújt fedezetet, így 2018-ban a lakásállomány műszaki állapotában nem várható javulás. A folyamatos bérlőváltások, lakásleadások miatt kétséget kizáróan több lakásfelújítást is el kellene végeznünk, melynek forrása az önkormányzati költségvetésben nem biztosított, így a nagymértékben amortizálódott és magas felújítási költséget eredményező beruházásokat nem tudjuk megvalósítani, így ezen lakások bérbeadása akadályba fog ütközni.

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

eljárást, melyeknél megfizetjük a magas eljárási költségeket. A behajtások gyakran eredménytelenül zárulnak. A 2018 februárjában lefolytatott belső ellenőri vizsgálat is megállapította, hogy a kintlévőségek alacsonyabb mértékben emelkedtek az elmúlt évekhez képest.

Időszak	Társaság teljes kintlévősége*	Növekedés az előző évhez képest
2011.	28 235 319 Ft	
2012.	54 644 236 Ft	48%
2013.	65 148 039 Ft	16%
2014.	78 184 431 Ft	17%
2015.	82 565 588 Ft	5%
2016.	89 563 413 Ft	8%
2017.	93 150 238 Ft	4%

\*a teljes kintlévőség nemcsak az ingatlanok bérbeadásából származó adatokat tartalmazza



2018. évben több kilakoltatást is tervezünk az olyan jogcím nélküli használók esetében, akik évek óta nem mutattak fizetési hajlandóságot a bérbeadó felé, valamint plusz kiadásokat terheltek 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 fogyanatosítsuk 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 teljes tartozásrendezés útján kerülhető el a lakásmegüresítés. A helyzetünket nehezíti az az elmúlt év novemberében történt 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 az alábbi új szabályokat kívánja ez évben bevezetni, melyhez a lakásrendelet módosítása is szükségessé válik:

- lakásbérleti jogviszonyok legfeljebb egy éves időtartamra történő létesítése,
- tartozásmentesség igazolása legalább 6 havonta,
- lakásbérleti szerződés hatályosulásához közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat átadása, melyben a bérlő vállalja, hogy szerződésszegés esetén ellene a közvetlen végrehajtás megindítható,
- előrefizetős villamos mérőórák felszerelése, ahol az áram feltöltése havonta történik a bérbeadó által abban az esetben, ha a bérlő igazolja, hogy a lakás fenntartásával járó költségeket határidőben megfizette.

A rövidebb időtartamú jogviszonyok létesítésével ellenőrizhetőbbé válik a bérbeadás folyamata, a fizetési kötelezettségek időben történő teljesítésére nagyobb esélyt látunk.

A közjegyzői okiratba foglalásnál nemfizetés esetén közvetlen letiltás kezdeményezhető fizetési meghagyás kibocsátása nélkül, jogviszony megszűnés esetén a lakásmegüresítés bírósági eljárás nélkül megindítható közvetlenül a végrehajtónál. Ezáltal az eljárások lefutási ideje csökken, továbbá Társaságunk mentesül a fizetési meghagyás kibocsátásával, illetőleg a bírósági eljárás megindításával járó eljárási költségek, illetékek megfizetésétől. A közjegyzővel történt előzetes egyeztetés szerint az okirat kiállításának költsége jelenleg kb. 15.000,- Ft, melyet a bérlőknek kell megfizetniük.

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 példaértékű lehet a lakásbérbeadási ágazatban, hiszen ez a bérlői kötelezettség a kintlévőségek emelkedését drasztikusan megakadályozná. További előnye, hogy nemcsak a bérleti díjak, hanem más közüzemi költségek megfizetésében sem lenne elmaradás, mellyel a tulajdonos a tartozások megfizetéséért fennálló kezességétől is mentesülne. Elősegíthetné a távhődíjak, mint szintén önkormányzati tulajdonú

gazdasági társaság által kiszámlázott díjak esetében is a tartozás felhalmozását. Az előrefizetős mérők felszerelését nemcsak az új jogviszonyok létesítésénél, hanem a lejárt bérleti jogviszonyok meghosszabbításánál is alkalmazni kívánjuk.

Továbbra is indokoltnak tartjuk a bevételt alig hozó, nagymértékben leromlott műszaki állapotú bérlakások értékesítését. Az értékesítéseket jellemzően Bánszállás telepen, Akácos úton 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).

Társaságunk ez évben megkezdte az ún. „kényszerkezelte” társasházak átadását társasházkezelő személy, illetőleg szervezet részére. Jelenleg 7 társasház kezelését látjuk el térítésmentesen, a társasházak számláját megelőlegezve, mely saját gazdálkodásunkat és erőforrásainkat terheli.

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

#### Vízműtől átvett ingatlanok és eszközök:

2017. augusztus 1-jétől Társaságunk tulajdonába került ingatlanok, járművek és egyéb eszközök bérbeadásáról szóló szerződések megkötésre kerültek.

A tavalyi évben az önkormányzat tulajdonába került az Ózd, 48-as út 4. sz. alatti ún. „Vízmű Székház”. Az épület bérlője, az ÉRV Zrt. az ingatlant 8.114.970,- Ft összegért felújította, melyet kompenzáció útján érvényesít Társaságunk felé. A kompenzáció ez évben 6.881.977,- Ft összeget tesz ki, mely likviditásunkat negatív irányba befolyásolja.

#### **1.3.3. Temetkezési Divízió**

2018-ban a Temetkezési Divízió részéről bruttó 2.369 E Ft üzemeltetési díj kerül megfizetésre, mely teljes egészében felújítási keretként felhasználható. A felújítási keretet a Bolyki temetőben szilárd útburkolat kialakítására kívánjuk fordítani, megfelelően a temetőkről és temetkezési tevékenységről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Korm. rendelet előírásának, mely szerint a temetőhöz vezető útnak és a parcellákat összefogó úthálózatnak gépjárművel is járhatónak kell lennie. Ezen munkálat a jogszabályi megfelelésnek történő – évekig tartó – folyamat következő lépéseként kerül elvégzésre.

#### **1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió**

A Piacfelügyeleti Divízió részéről bruttó 2.048 E Ft üzemeltetési díj kerül megfizetésre, mely teljes egészében felújításra fordítható. A keret terhére a piacon megvalósuló nagy felújításhoz kapcsolódó munkákat kívánjuk elvégezni, melynek szükségessége a felújítás során kerül felmérésre.

### 1.3.5. Vendéglátási Divízió

Az elmúlt évek eredménye a divíziónál nagymértékű veszteséget mutatott, azonban a 2018-as év a korábbiakhoz képest a legbiztatóbb eredményt prognosztizálja. A veszteség nagymértékű csökkenésének oka az idei bérleti díj bevétel növekedése. Az Ózd, Bolyki főút 13. sz. alatti épületben (volt Ady Endre kollégium) kerültek elszállásolásra a Johnson Electric Kft-nél foglalkoztatott vendégmunkások. Amennyiben a vendégmunkások folyamatos foglalkoztatása év végéig megvalósul, az Társaságunk számára 62 M Ft többlet bérleti díj bevételt eredményez. Kiemelten hangsúlyozzuk, hogy a bérbeadással egyidejűleg az ahhoz kapcsolódó költségek is drasztikusan megemelkedtek (pl. munkabér, fűtés, áram, víz és szemétszállítási díj), ezért az idei év plusz bevételi forrása még nem jelenti az eredmény számottevő emelkedését. Legnagyobb jelentősége abban áll, hogy elősegíti a szállítók felé fennálló több tízmillió forintos nagyságrendet elérő tartozásállomány csökkentését.

A divíziónál még mindig a központi óvodai konyha az a tevékenység, mely a legnagyobb veszteséget okozza. Városunkban az óvodai és iskolai nyersanyagnormák 10 éve, azaz 2008. január 1. óta nem kerültek emelésre, ezért ennek ellensúlyozására 2017. év októberében döntött a Képviselő-testület arról, hogy a normaárakat 20 %-kal megemeli, de ezen emelés sajnos még mindig nem közelíti meg a környező városokban megállapított nyersanyag-norma árakat. Ennek szemléltetésére az alábbi kimutatás szolgál:

	Ózd	Borsodnádasd	Salgótarján	Eger	Kazincbarcika
Óvodai 3x-i étkezés (tízórai, ebéd, uzsonna)	202 Ft	289 Ft	347 Ft	348 Ft	620 Ft
Iskolai 3x-i étkezés	255 Ft	271 Ft*	405 Ft	442 Ft	620 Ft
Iskolai tízórai	51 Ft	76 Ft	75 Ft	90 Ft	100 Ft
Iskolai ebéd	167 Ft	195 Ft	265 Ft	272 Ft	410 Ft

\* napi kétszeri étkezés biztosított (ebéd, uzsonna)

A közétkeztetésre vonatkozó jogszabályok előírják az egészséges ételek elkészítésének kötelezettségét, szabályozzák, hogy egy étkezés során milyen tápanyagokat szükséges biztosítani a gyermekek számára. A jogszabálynak való megfelelés plusz anyagi terhet ró a közétkeztetőkre, így Társaságunkra is, mely a tevékenység veszteségeinek képződésében nagymértékben szerepet játszik. Tekintettel arra, hogy a konyha működtetése tulajdonosi elvárás, így ezen veszteséggel 2018. évben is számolni kell.

A Kaszinó épületében kerül sor a Miskolci Egyetem nappali tagozatos hallgatóinak oktatására. Míg az elmúlt évben megkaptuk az egyetem fenntartásához szükséges támogatást, úgy az idei költségvetésben Társaságunk már semmilyen támogatást nem kap az épület fenntartására és a tanulmányi iroda működtetésére, így az egyetem fenntartását Társaságunknak saját hatáskörben, önkormányzati segítség nélkül kell megoldania, melynek kiadásait a más tevékenységekből befolyt bevételből szükséges finanszíroznunk. Ezen feladatellátás nagymértékű, -12,5 M Ft-os vesztesége ebből vezethető le.

## **2. Stratégia**

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

## **3. Szervezeti terv**

### **3.1. Társasági forma**

Tulajdonosi döntés alapján korlátolt felelősségű társaságként működünk. A közfoglalkoztatásban történő részvétel miatt korábban tervben volt a nonprofit szervezetté történő átalakulás, azonban a Belügyminisztérium februári tájékoztatása alapján a jelenlegi társasági formában is részesei lehetünk a közfoglalkoztatásnak, így az átalakulás okafogyottá vált.

### **3.2. Tulajdonos**

#### **Az ÓZDINVEST Kft. tulajdonosa**

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

### **3.3. Vezetés**

Dr. Tóth Andrea a vállalkozás ügyvezetője. Teljes munkaidőben a Társaságnál dolgozik; ő látja el az irányítási és szervezési feladatokat, felelős a működés koordinálásáért és az emberi erőforrások kezeléséért. Végzettsége jogász, ingatlankezelő, társasházkezelő, közbeszerzési referens, minősített pályázati író, pályázati szakértő; tanári diplomával és középfokú C típusú német nyelvvizsgával rendelkezik.

Kun Nikoletta felelős a gazdasági oldalért, a hatályos jogszabályok betartásáért, végzi a banki átutalásokat (fizetéseket, közterheket, rezszi költségeket), a bérszámfejtést és az adó ügyeket. Végzettsége regisztrált mérlegképes könyvelő, képezett könyvelő, vállalati tervező, statisztikus. Irányítása alá tartozik a vendéglátási divízióban foglalkoztatott munkatársak irányítása, a feladatok koordinálása, ellenőrzése.

Molnár Tímea az Ingatlankezelési Divízió vezetője. A lakás- és nem lakáscélú ingatlanok gazdálkodásának szervezéséért, irányításáért, az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátásáért felelős. Végzettsége közgazdász, mérlegképes könyvelő, adótanácsadó; középfokú C típusú német nyelvvizsgával rendelkezik.

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

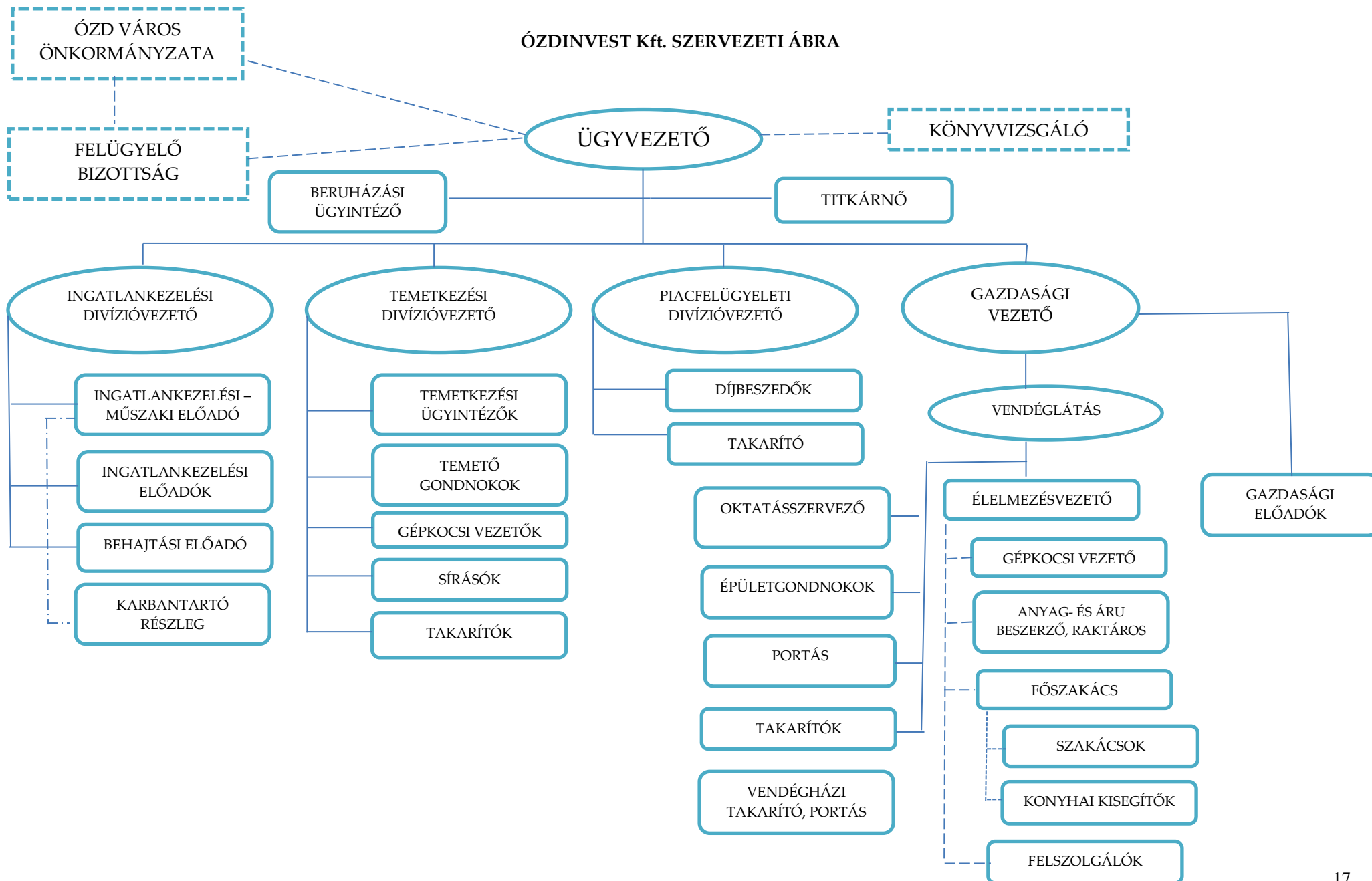
Sikéné Papp Judit a Piacfelügyeleti Divízió vezetője. Feladata a piacok üzemeltetésével kapcsolatos munkák megszervezése, irányítása, a piaccsarnok nyitva tartásának megszervezése. Biztosítja a piac tevékenységéhez kapcsolódó szolgáltatások, illetve felügyeletet (gomba szakellenőr, állatorvosi szolgálat,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

### **3.4. Szervezeti felépítés:**

Társaságunk létszáma: 52 fő



ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA



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

A kötelező minimálbér emelés 2018. január 01-től megtörtént, mely 5,6 M Ft éves többlet kiadást jelent Társaságunknak. Általános béremeléssel 2018-ban nem kalkuláltunk, azonban a minimálbér emelése miatt egyes munkakörök betöltőinél a bérfeszültség elkerülése érdekében bérkorrekció végrehajtása vált szükségessé.

A munkavállalókkal szembeni általános követelmény a minőségi munkavégzés, mely a szokásos munkavégzés alapja, amiért nem jár külön juttatás. Az egyes dolgozók tevékenységüktől függően időszakos – a munkavégzés hatékonyságának függvényében – egyéb elismerésben részesülhetnek, amennyiben ezt a gazdasági körülményeink lehetővé teszik.

A feladatok ellátását ez évtől közfoglalkoztatottakkal kívánjuk hatékonyabbá tenni, akik a kötelező közfeladatok elvégzésében vesznek részt (pl. temetőben fűkaszálás, a temetőben és a piacon hulladékgyűjtés, hóeltakarítás és síkosságmentesítés, üres ingatlanok állagának javítása, közösségi terek takarítása, központi óvodai konyhában konyhai segédmunka végzése stb.). A közfoglalkoztatási szektorban meghatározott rendkívül alacsony bérek jelentősen megnehezítik a létszám feltöltését, a legtöbb jelentkező nem fogadja el a felajánlott munkakör betöltését.

### **4. Eredményterv**

Az eredménytervünket elkészítettük, melyekben bemutatjuk a vállalkozás tervezett bevételeit és kiadásait.

A vállalkozás 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.

2018. évre a társaság tervezett üzemi eredménye 5 335 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 előző időszakhoz képest magasabb mértékének főbb okai:

- a megnövekedett bérlői létszám és rendezvények lebonyolítása miatt 2018-ban 574 M Ft bevétellel kalkuláltunk, mely az előző évhez képest kb. 4 %-os növekedést eredményez,
- a közfoglalkoztatásban történő részvétellel a közfeladatok ellátásához kapcsolódóan egyes munkakörök betöltését közfoglalkoztatottakkal valósítjuk meg, melyhez kapcsolódóan egyes dologi költségek is elszámolásra kerülnek (pl. munkaruha, anyagköltség stb.),
- felmondásra kerültek olyan szolgáltatások, melyek elvégzését saját hatáskörben kívánunk elvégezni,
- az egyes munkafázisok átszervezésével, a munkafolyamatok elszámolási metodikájának átdolgozásával egyes költségeinket csökkentettük,
- a munkafolyamatok összehangolásával egyidejűleg a gépjárműhasználat csökkentésre került, 2 db gépjárművet értékesítettünk, melyből kifolyólag üzemanyag-felhasználás, valamint egyéb gépjármű fenntartási költség csökkenése valósul meg.

Veszteségeinket az alábbi tényezők okozzák:

- a gázvagyon értékcsökkenésének elszámolása, mely éves szinten -23,5 M Ft veszteséget okoz,
- a vagyonezelésben 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 központi óvoda konyha a nyersanyag-norma árak alacsony mértéke miatt veszteséget generál,
- az Árpád vendégház bevételei nem fedezik az épület teljes fenntartási költségét,
- a Kaszinó épületében működő Miskolci Egyetem fenntartási költségeinek finanszírozását működési támogatás nélkül Társaságunknak kell biztosítania, így ezen feladatellátás értelemszerűen veszteséget produkál.

Összességében figyelembe véve azt a tendenciát, mely alapján Társaságunk működése évekre visszamenőleg veszteséges volt, az idei év tervszámai bizakodásra adnak okot. Amennyiben azon gazdasági események, melyek a tervszámok alakulásában jelentős szerepet játszanak, terveink szerint fognak bekövetkezni az év során, úgy hosszú idő után újra pozitív irányba fordíthatják át a Társaság eredményét.

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 2018. évi eredményterve

adatok eFt-ban

Megnevezés	Közp. Irány. terv	Ingatlank. D. tero				Temetk. D. tero		Piacf. D. terv	Vendégl. D. tero					ÖSSZESEN terv
		Vagyonk.	Nem lakás	Lakás	Vízmű	Szolg.	Üzemelt.		Konyha	V.ház	Kaszinó	Arló	Kollégium	
<b>1. Bevételek összesen</b>	<b>32 616</b>	<b>0</b>	<b>86 609</b>	<b>172 931</b>	<b>11 787</b>	<b>52 017</b>	<b>23 500</b>	<b>29 024</b>	<b>88 373</b>	<b>4 475</b>	<b>2 879</b>	<b>250</b>	<b>69 576</b>	<b>574 037</b>
- nettó árbevétel	32 309	0	66 574	122 620	11 033	52 000	23 500	23 530	88 053	4 452	1 800	250	69 498	495 619
- aktivált saját teljesítmény	0	0	1 000	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
- egyéb bevételek	307	0	19 035	49 311	754	17	0	5 494	320	23	1 079	0	78	76 418
<b>2. Anyagiell. ráfordítás összesen</b>	<b>14 297</b>	<b>0</b>	<b>16 541</b>	<b>36 478</b>	<b>1</b>	<b>18 278</b>	<b>10 645</b>	<b>4 362</b>	<b>62 920</b>	<b>3 895</b>	<b>9 450</b>	<b>133</b>	<b>17 559</b>	<b>194 558</b>
- anyagköltség	3 003	0	4 441	9 592	0	3 073	3 080	2 023	6 006	965	2 815	73	5 782	40 853
- igénybevett szolgáltatás	11 294	0	6 320	10 314	1	8 205	7 565	2 339	4 914	2 600	6 635	60	9 747	69 993
- Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	0	7 000	0	0	52 000	0	0	0	0	59 000
- Közvetített szolg. értéke	0	0	5 780	16 572	0	0	0	0	0	330	0	0	2 030	24 712
<b>3. Egyéb szolgáltatás</b>	<b>1 185</b>	<b>0</b>	<b>1 929</b>	<b>4 067</b>	<b>430</b>	<b>67</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>73</b>	<b>11</b>	<b>189</b>	<b>1</b>	<b>63</b>	<b>8 077</b>
<b>4. Személyi jellegű ráfordítás</b>	<b>31 128</b>	<b>0</b>	<b>15 345</b>	<b>25 742</b>	<b>339</b>	<b>15 032</b>	<b>32 271</b>	<b>20 204</b>	<b>35 372</b>	<b>3 368</b>	<b>4 066</b>	<b>152</b>	<b>15 062</b>	<b>198 081</b>
- bérköltség	24 790	0	12 605	21 048	279	11 639	25 098	16 738	28 311	2 730	3 163	116	12 400	158 917
- személyi jell. kifizetések	1 112	0	93	254	1	883	1 727	85	1 097	71	231	11	95	5 660
- bérjárulékok	5 226	0	2 647	4 440	59	2 510	5 446	3 381	5 964	567	672	25	2 567	33 504
<b>5. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>24 936</b>	<b>627</b>	<b>166</b>	<b>134</b>	<b>2 579</b>	<b>153</b>	<b>307</b>	<b>291</b>	<b>605</b>	<b>77</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>4 020</b>	<b>33 948</b>
<b>6. Egyéb ráfordítás</b>	<b>22 937</b>	<b>0</b>	<b>23 404</b>	<b>76 901</b>	<b>1 459</b>	<b>1 717</b>	<b>1 349</b>	<b>2 120</b>	<b>863</b>	<b>87</b>	<b>1 101</b>	<b>3</b>	<b>2 157</b>	<b>134 038</b>
<b>7. Költségek összesen (2-6.)</b>	<b>94 483</b>	<b>627</b>	<b>57 355</b>	<b>143 292</b>	<b>4 808</b>	<b>35 247</b>	<b>44 608</b>	<b>27 003</b>	<b>99 833</b>	<b>7 438</b>	<b>14 859</b>	<b>289</b>	<b>38 861</b>	<b>568 702</b>
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-61 867	-627	29 254	29 639	6 979	16 770	-21 108	2 021	-11 460	-2 963	-11 980	-39	30 715	5 335
9. Központi irányítás költsége	-46 923	0	10 143	26 163	294	2 072	2 073	960	2 896	526	575	327	894	0
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-14 944	-627	19 111	3 476	6 685	14 698	-23 181	1 061	-14 356	-3 489	-12 555	-365	29 821	5 335

## KIVONAT

### az ÓZDINVEST Kft. Felügyelőbizottságának 2018. március 7-i ülésén készült jegyzőkönyvéből

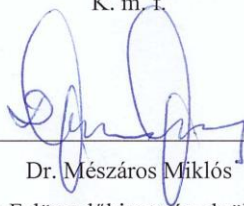
Az ÓZDINVEST Kft. Felügyelőbizottsága a Társaság 2018. évi üzleti tervét megtárgyalta és 574 037 E Ft tervezett bevétellel, illetve 5 335 E Ft tervezett eredménnyel azt elfogadta.

Hozzájárult, hogy az üzleti tervben megfogalmazott, az alábbiakban felsorolt intézkedések bevezetésre kerüljenek:

1. lakásingatlanokra vonatkozóan legfeljebb 1 éves bérleti jogviszonyok létesítése,
2. tartozásmentesség igazolása legalább 6 havonta,
3. lakásbérleti szerződés hatályosulásához közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat átadása, melyben a bérlő vállalja, hogy szerződésszegés esetén ellene a közvetlen végrehajtás megindítható,
4. előrefizetős villamos mérőórák felszerelése, ahol az áram feltöltése havonta történik a bérbeadó által abban az esetben, ha a bérlő igazolja, hogy a lakás fenntartásával járó költségeket határidőben megfizette.

A Felügyelőbizottság álláspontja alapján az ÓZDINVEST Kft. üzleti terve a társaság működésének stabilizálását segíti elő.

K. m. f.



Dr. Mészáros Miklós  
a Felügyelőbizottság elnöke