

**Ózd Város Önkormányzata Polgármesterének
50/2020. (V.28.) határozata
az ÓZDINVEST Kft. 2020. évi üzleti tervének elfogadásáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. Az ÓZDINVEST Kft. - a határozat 1. mellékletét képező - 2020. évi üzleti tervét 453 212 E Ft tervezett összes bevétellel, és 3 668 E Ft tervezett üzemi eredménnyel jóváhagyom. Felhívom az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések végrehajtásának megtételére.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Határidő: folyamatos

2. A társaság 2020. évre jóváhagyott üzleti tervét befolyásoló körülmény jelentős változása esetén az üzleti terv módosítására vissza kell térni.

Felelős: az ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Határidő: folyamatos

K.m.f.


Janiczak Dávid
polgármester

I. melléklet a .../2020. (V...) határozathoz



Ózdinvest Önkormányzati
Vagyongazdálkodási és
Beruházásszervező Kft.

Az ÓZDINVEST Kft. 2020. évi üzleti terve

Ó z d, 2020. május 04.

ÓZDINVEST KFT.
3600 Ózd, Október 23. tér
Adószám: 11381242-2-05

Dr. Tóth Andrea
dr. Tóth Andrea
ügyvezető

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- és kiskereskedelem
 - 4939 M.n.s. egyéb szárazföldi személyszállítás
 - 4312 Építési terület előkészítése
 - 4313 Talajmintavétel, próbafúrás
 - 5629 Egyéb vendéglátás
 - 5610 Éttermi, mozgó vendéglátás
 - 5630 Italszolgáltatás
 - 5520 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

1.2. A vállalkozás története:

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

Az első jelentős változás 2008. évben következett be, amikor Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 155/KH/2008. (VI.27.) határozatának 1.) pontja alapján a nem lakáscélú ingatlanok kezelői jogát 2008. június 30. napjával az

ÓZDSZOLG Kht-tól elvonta, és 2008. július 1. napjától az ÓZDINVEST Kft-nek adta át. A határozat 2.) pontja szerint a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 25/1993. (XII.23.) önkormányzati rendelet III/A. fejezete előírásai értelmében a tisztán önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanokra és az ingatlanokhoz tartozó vagyonelemekre vagyongazdálkodási jogot létesített és határozatlan idejű Vagyongazdálkodási Szerződést kötött társaságunkkal, mely 2016. december 31. napjával megszüntetésre került. Az üzemeltetésbe kapott vegyes tulajdonú épületekben lévő ingatlanok kezelését Üzemeltetési Szerződés alapján végezzük, mely üzemeltetői körbe a vagyongazdálkodási jog megszüntetésével a tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok is belekerültek.

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

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

2009. október 1-től a 159/KH/2009. (X.29.) határozat alapján a telepéldnokok foglalkoztatása Társaságunkhoz került, mely feladat ellátása 2010. december 31-én a telepéldnoki rendszer megszűnésével tevékenységi körünkéből 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:

1.3.1. Központi irányítási Divízió

A Központi Irányítás szerepe a divíziók működésének összefogása, összehangolása, számviteli, pénzügyi és munkaügyi feladatainak ellátása. Idetartozik az ügyvezetés, a titkárság és a gazdasági csoport.

A Központi Irányítás fenntartása, finanszírozása a divíziók feladata, azonban a Központi Irányítás önálló bevételi forrással is rendelkezik, pl. gázvezeték bérbeadás, ezért a költségei nem teljes egészében osztódnak fel a divíziók között.

Az Önkormányzat a gázvezeték hálózattal kapcsolatos valamennyi – korábban saját hatáskörben végzett – adminisztrálással, közműsatlakozási díj rendezésével kapcsolatos feladatokat átadta az ÓZDINVEST Kft. részére. A divízió feladatát képezi a gázvagyonnal kapcsolatos ügyintézés, nyilvántartások kezelése. A Kft. tulajdonában lévő 96 km gázvagyon amortizációját évente 6 %-os mértékben számoljuk el.

A gázvagyon üzemeltetése Társaságunknak minden évben számviteli veszteséget okoz. A 22 M Ft-os bevétellel szemben egyrészt meg kell fizetni a 12 M Ft-os közműadót, másrészt el kell számolni a gázvezeték 24,2 M Ft-os éves költséget eredményező amortizációját, melyek összesen 36,2 M Ft költséget generálnak. Mindazonáltal, hogy ezen tranzakciók mindösszesen -14,2 M Ft számviteli, könyvekben elszámolandó veszteséget okoznak a Társaságnak, ténylegesen a gázvezeték működtetése ez évben is plusz bevételi forrást fog eredményezni, 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 2020. évben bruttó 8.500 E Ft; ez 2.500 E Ft-tal haladja meg az előző évi üzemeltetési díj mértékét.

A Kaszinó épületében kerül sor a Miskolci Egyetem nappali tagozatos hallgatóinak oktatására. Míg korábban megkaptuk az egyetem fenntartásához szükséges támogatást, az idei költségvetésben sem kapunk fedezetet az épület, egyetem üzemeltetésére és a tanulmányi iroda működtetésére, így az egyetem fenntartását Társaságunknak saját hatáskörben, önkormányzati támogatás nélkül kelle megoldania, melynek kiadásait a más tevékenységekből befolyt bevételből szükséges finanszíroznunk. Az egyetemnek saját bevételeink terhére biztosítjuk az állandó portaszolgálatot, takarítást, finanszírozzuk az általuk elhasznált villamos energiát, elfogyasztott vizet, elszállítatjuk hulladékukat, a téli hónapokban fűtjük az oktatási termeket, szálláslehetőséget biztosítunk az apartmanokban az óraadó oktatóknak, rendezvényekre és egyéb összejövetelekre biztosítjuk a tükörtermet és az igényelt multifunkcionális termeket. Nem kapunk támogatást a volt kollégium üzemeltetésére sem, mely szintén jelentős anyagi forrást vont el a gazdálkodásunkból annak ellenére, hogy az épületet hasznosítani nem tudjuk. A Kaszinó épületének csupán éves fűtési költsége 5,5 M Ft (ezen felül a többi fenntartási költség is számottevő), a volt kollégium épületének éves – temperált – fűtési költsége 3,7 M Ft volt, a havi teljes fűtési alapidő bruttó 250.000,- Ft még a nyári hónapokban is.

A volt kollégium épülete kihasználatlan, jelenleg egy tanfolyam jellegű képzéseket lebonyolító szervezet van bérlőként jelen az ingatlanban, illetve a Meteor Lövészklub a pinceszintet használja lövészeti edzések megtartására. Az épület besorolása alapján nem üzemeltethető szálláshelyként, annak szálláshellyé történő átminősítése a feltételek kialakítását figyelembe véve kb. 80-100 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 lakáscélú helyiségek bérlői a járványügyi helyzet miatt nagyon nehéz gazdasági helyzetbe kerültek, néhányuk további működése kérdésessé vált. A 2008-as gazdasági válság is hatással volt a bérlemények fenntartására, ezért jelen helyzetben is prognosztizálható a bérbeadások számának csökkenése. Az eredeti elképzelések alapján megtörtént volna a bérleti díjak éves szolgáltatási árindex mértékével megegyező indexálása, azonban a 10 évvel ezelőtti bérleti díj összegét meghagyva nem történik bérleti díj emelés az adott szektorban. Ezen indokok alapján a bérleti díjak tekintetében egy 10 %-os csökkenéssel számoltunk.

A Divízióon belüli ágazat tervezett negatív eredményét egyrészt az üzemeltetési díj 2.500 E Ft-tal történő megemelése, másrészt egyes bérlemények várható visszamondása, illetve bérleti díj indexálás elmaradása, harmadrészt az olyan épületek fenntartási költségei eredményezik, melyekből nem származik az üzemeltetéshez szükséges bevételi forrás.

Lakáscélú ingatlanok:

Az Önkormányzattal megkötött Üzemeltetési Szerződés értelmében végezzük a lakáscélú ingatlanok üzemeltetését. A szerződés értelmében az Önkormányzat részére üzemeltetési díjat kell fizetnünk, melynek mértéke 2020. évben bruttó 14.000 E Ft; ez 5.500 E Ft-tal haladja meg az előző évi üzemeltetési díj mértékét.

2020. évi stratégia:

2020. 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 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. Kiemeljük, hogy a kilakoltatást csak olyan bérlők esetében kívánjuk foganatosítani, akik nem a járványhelyzet miatt kerültek nehéz helyzetbe, hanem a velük kapcsolatos probléma évek óta fennáll.

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, illetve további akadályt jelent a járványügyi helyzet miatt meghosszabbított moratórium is. Mindaddig, amíg a jogszabályok a bérbeadók helyzetét nehezítik a nem fizetőkkel szemben, a bérbeadók feladata, hogy olyan szabályozási rendszert alkossanak a bérbeadási ágazatban, mellyel csökkenthető a tartozás felhalmozásának és a nem fizető bérlők ingatlanban történő bennmaradásának lehetősége.

Társaságunk ez évben is folytatja azon gyakorlatát, melynek keretében rövidebb időre vonatkozó bérleti jogviszonyokat létesítünk (legfeljebb egy év), valamint előrefizetős villamos mérőórákat szerelünk fel az újonnan bérbeadott lakásokhoz, melyek a rendszeres fizetési kötelezettségek időben történő teljesítését, illetve a bérleti és közüzemi díjtartozások felhalmozásának elkerülését segítik elő.

Az előrefizetős villamos mérőórák felszerelése és annak tartozásmentességhez kötött, bérbeadó általi feltöltése álláspontunk szerint a legcélravezetőbb megoldás arra, hogy a rendszeres fizetést kikényszerítsük a bérlőktől. A rendszer bevezetése pozitív visszajelzést mutat, hiszen ezeknél a lakásoknál sem bérleti, sem közüzemi díjtartozás felhalmozás nem történt. Az elmúlt időszakban az üzleti terv készítésének időpontjáig 121 db előrefizetős mérőóra került felszerelésre, az idén tovább folytatjuk az órák cseréjét és a gyakorlat kiterjesztését minél több ingatlanra.

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

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 stb.).

Évek óta problémát jelent az Ózd, Akácos út 6. sz. alatti épület állapota. Az elmúlt években a bérbeadó többször is elszállította az illegálisan odahelyezett hulladékot, azonban az folyamatosan újra termelődött, jelenleg hatalmas mennyiségű hulladék van az ingatlanokban. A Roma Nemzetiségi Önkormányzattal és a terület önkormányzati képviselőjével egyeztetve az a döntés született, hogy az épület elbontásra kerül. Az elbontás 2020 áprilisában megtörtént, májusban a hulladék elszállítása és tereprendezés valósul meg, ezután kerül sor az épület ingatlan-nyilvántartási törlésére.

Társaságunk az elmúlt időszakban több, ún. „kényszerkezelt” társasház kezelésének átadását valósította meg társasházkezelő szervezet részére. A három, még Társaságunk „kényszerkezelésében” lévő társasház (Árpád v. út 12/ABC, Nagyamerika út 3., Nagyamerika út 9.) kezelésének átvételére nem találtunk sem szervezeti, sem személyi képviselőt, a megkeresések ez évben is folytatódnak. Az átadásig ezen társasházak kezelése Társaságunk gazdálkodását és erőforrását terhelik, a kiszámlázott és meg nem fizetett közüzemi díjak kintlévőségeinket növelik. Társaságunk és a tulajdonosok között többször is problémaként merült fel az általunk kiszámlázott közüzemi díjak megtérítése. Mivel az épületek vízdíjkülönbözetének mennyiségét is mérő főmérő vízórák, valamint a lépcsőházi világítás áramfogyasztását mérő villamos mérőórák társaságunk nevének vannak, ezért a közüzemi számlákat társaságunk fizeti meg a közszolgáltatóknak. Ezen számlák összegét társaságunk

felosztja és továbbszámlázza a tulajdonosoknak, akik sok esetben nem tesznek eleget fizetési kötelezettségüknek

Fejlesztések:

A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításának forrása az Önkormányzat költségvetésében jóváhagyott összeg, mely 2020-ban bruttó 8.000 E Ft. A felújítási keretből kizárólag az olyan elengedhetetlen munkálatokat kívánjuk elvégezni, amelyek a szabályszerű működéshez szükségesek, másrészt az ingatlanok újbóli bérbeadásához szükségesek.

Az idei keretből szükséges megvalósítani az Ózd, Október 23. tér 1. sz. alatti ingatlan tűzoltó rendszerének kiépítését, melyre a katasztrófavédelmi hatóság a 2020 januárjában megtartott hatósági ellenőrzésen kötelezte társaságunkat. A rendszer kiépítésének költsége előzetes költségbecslések alapján kb. 2.500 E Ft. A fennmaradó 5.500 E Ft-os keretből legfeljebb 2 db lakás felújítását tudjuk megvalósítani.

2019. évben megkezdjük az Ózd, Bolyki Tamás út 15. sz. alatti, ún. „Öregek-Fiatalok” Házában az új apartmanok kialakítását. Az első ütemben az „A” épületblokkban 7 db lakás került kialakításra a kihasználatlan üres helyiségcsoportokban, melyek eredetileg szárítóként, társalgóként és egyéb közösségi térként épültek meg. Ózd városában az utolsó alkalommal 2002-ben, azaz 18 évvel ezelőtt volt új bérlakás építés, melynek során a 48-as út 5. sz. alatt 12 db, a Bartók Béla út 2. sz. alatt 8 db lakás került megépítésre. Közel két évtized után a városi bérlakás állomány minőségi apartmanok kialakításával tovább bővült, mely a bérlakások iránt mutatkozó, drasztikusan megugrott keresletet elégíti ki. A 7 db lakás még nem került teljes mértékben befejezésre, mert a villanyórák felszereléséhez alapító okirat módosításra van szükség (helyrajzi számok kialakítása céljából), melyhez a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel lefolytatandó ingatlancserére is szükség lenne, azonban az MNV Zrt. a szükséges eljárást eddig nem folytatta le; emiatt áll a bérbeadási folyamat. Az alapító okirat módosításához szükséges műszaki terv és leírás, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, a villanyórák tervezésének és beszerelésének, a vízórák tervezésnek és beszerelésének, a villanytűzhelyeknek és érintésvédelemnek a költsége 2 M Ft. Amennyiben az év második felében gazdasági helyzetünk megengedi, esetlegesen folytatjuk a bérlakások kialakítását.

Az ingatlanok karbantartása és felújítása a megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező karbantartó csoport által folyamatosan biztosított. Karbantartási és felújítási ütemterv az ingatlanok címének és műszaki tartalmának megjelölésével nem készíthető, tekintettel arra, hogy a munkálatok az év közben megüresedő ingatlanoknál felmerülő és szükségessé váló feladatok elvégzésétől függenek, melyek egy terv elkészítésénél nem ismertek.

1.3.3. Temetkezési Divízió

2020-ban a Temetkezési Divízió részéről bruttó 5.000 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben. Az önkormányzat és társaságunk között létrejött üzemeltetési szerződés értelmében a temetkezés esetében fizetendő üzemeltetési díj megegyezik az elszámolt értékcsökkenés összegével, mely 2020. évben 2.372 E Ft. Mivel a költségvetésben az üzemeltetési szerződéssel ellentétesen került meghatározásra az üzemeltetési díj, így a költségvetés módosításánál szükséges ezen összeget csökkenteni a szerződés szerint megállapított díjra, azonban üzleti tervünkben a költségvetésben elfogadott összeget vettük figyelembe.

Az ágazat eredménye veszteséges, mivel az üzemeltetés költsége még mindig meghaladja a szolgáltatásból származó bevételek összegét, ezért a temetők üzemeltetésének finanszírozását a társaság más bevételi forrásaival szükséges kiegészíteni. A temetkezési üzemeltetési díjak 2013-tól nem kerültek megemelésre, melyhez a helyi temetőrendelet módosítására lenne szükség. Az év második felében megkezdjük a temetőrendelet módosításával kapcsolatos tárgyalásokat a tulajdonos önkormányzattal és elétárjuk javaslatainkat egy új rendelet megalkotására.

A szolgáltatás mértékének, mennyiségének mesterséges növelése a jellegéből fakadóan fogalmilag kizárt és a díjmelés is elmarad az idei évben. A divízió működése, a temetők üzemeltetése veszteséges, ezért a veszteség csökkentése érdekében más lépéseket szükséges megvizsgálni. Ennek egyik formája a lejárt rendelkezésű sírhelyek ismételt, vagy újonnan történő hasznosítása. Társaságunk ez évtől hatékonyabban kíván fellépni a lejárt rendelkezési jogú sírhelyekkel kapcsolatban, így annak ismételt, vagy újonnan történt megváltását nagyobb mértékben fogjuk végezni. Az ismételt megváltásra történő felhívást az ismert rendelkezésre jogosult részére minden esetben megküldjük, azonban több esetben „címezett ismeretlen”, „címezett elköltözött” jelzéssel érkezik vissza a felhívásunk. Annak érdekében, hogy felhívásunk minél több érintett részére eljuthasson, több felületen hirdetni fogjuk a sírhelyek újraváltásának kötelezettségét, annak eredménytelensége esetén a sírhelyeket újból hasznosítjuk.

2020. februárjában megvásároltunk egy új szoftvert, mely több előnye mellett rendelkezik olyan dokumentumkitöltő funkcióval is, mely a kiértesítések elkészítésében is segítséget jelent. A program az alábbi funkciókkal rendelkezik:

- temetőnyilvántartással (elhunyt, sírhely és rendelkező kezeléssel),
- naptár tervezővel az üzemeltetői feladatok támogatására,
- térképes keresővel,
- nyomtatvány-kitöltővel és dokumentumkezelővel,
- számlázó funkcióval,

- gyászjelentő szerkesztővel.

Az új program alkalmas arra, hogy a 2020. július 1-től hatályos új adójogi szabályozásnak megfelelően a számlát kiállításakor automatikusan megküldje az adóhatóság részére.

1.3.4. Piacfelügyeleti Divízió

A Piacfelügyeleti Divízió részéről bruttó 3.000 E Ft üzemeltetési díj került megállapításra a városi költségvetésben, mely 1.400 E Ft-tal haladja meg az előző évi üzemeltetési díj mértékét. Az önkormányzat és társaságunk között létrejött üzemeltetési szerződés értelmében a piacfelügyelet esetében fizetendő üzemeltetési díj megegyezik az elszámolt értékcsökkenés összegével, mely 2020. évben 2.049 E Ft. Mivel a költségvetésben az üzemeltetési szerződéssel ellentétesen került meghatározásra az üzemeltetési díj, így a költségvetés módosításánál szükséges ezen összeget csökkenteni a szerződés szerint megállapított díjra, azonban üzleti tervünkben a költségvetésben elfogadott összeget vettük figyelembe.

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 ilyen módon szükséges. Az eredeti elképzelések alapján piaci bérleti díjtételeket 5 %-kal szeretnénk volna megemelni, azonban a nehéz gazdasági helyzet miatt a díjemelési tervüktől elálltunk, ez azonban a plusz források meglétét is megakadályozza.

A Temetkezési és Piacfelügyeleti Divízió együttesen bruttó 3.000 E Ft-ot fordíthat felújításra, melynek keretében el kívánjuk végezni a Táblai temetőben az új parcella megnyitásához szükséges munkálatokat (út salakozása, tereprendezés), valamint a piacon az új termelői részen az üzletek közötti kapuk beépítését, járda felé történő megnyitását.

2. Stratégia

A divízióknak önálló elszámolásuk és profitorientáltságuk miatt a saját területükön folyamatosan figyelni kell a környezeti változásokat, lehetőségeket annak érdekében, hogy eredményességük folyamatosan növekedő tendenciát mutasson. Amennyiben egy divízió saját bevételeiből nem tudja működését finanszírozni, úgy a társaság más divíziójának bevételi forrásai felhasználhatóak a feladatok ellátására, hiszen a társaság gazdálkodását globális szinten szükséges kezelni.

A társaság 2020. 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,
- gépjárműpark fejlesztése,
- fejlesztések megvalósítása.

Amennyiben anyagi lehetőségeink megengedik, ez évben tovább kívánjuk fejleszteni elavult gépjármű parkunkat. 2020 januárjában a személygépjárművünk olyan mértékben meghibásodott, hogy javítása gazdaságtalanná vált, ezért szükséges lenne annak cseréje. Az elhunytak szállítását végző gépjárművünk is rendkívül leromlott műszaki állapotban van és kiemelt fontossága miatt idén ezen gépjármű cseréjét is célszerű lenne elvégezni.

3. Szervezeti terv

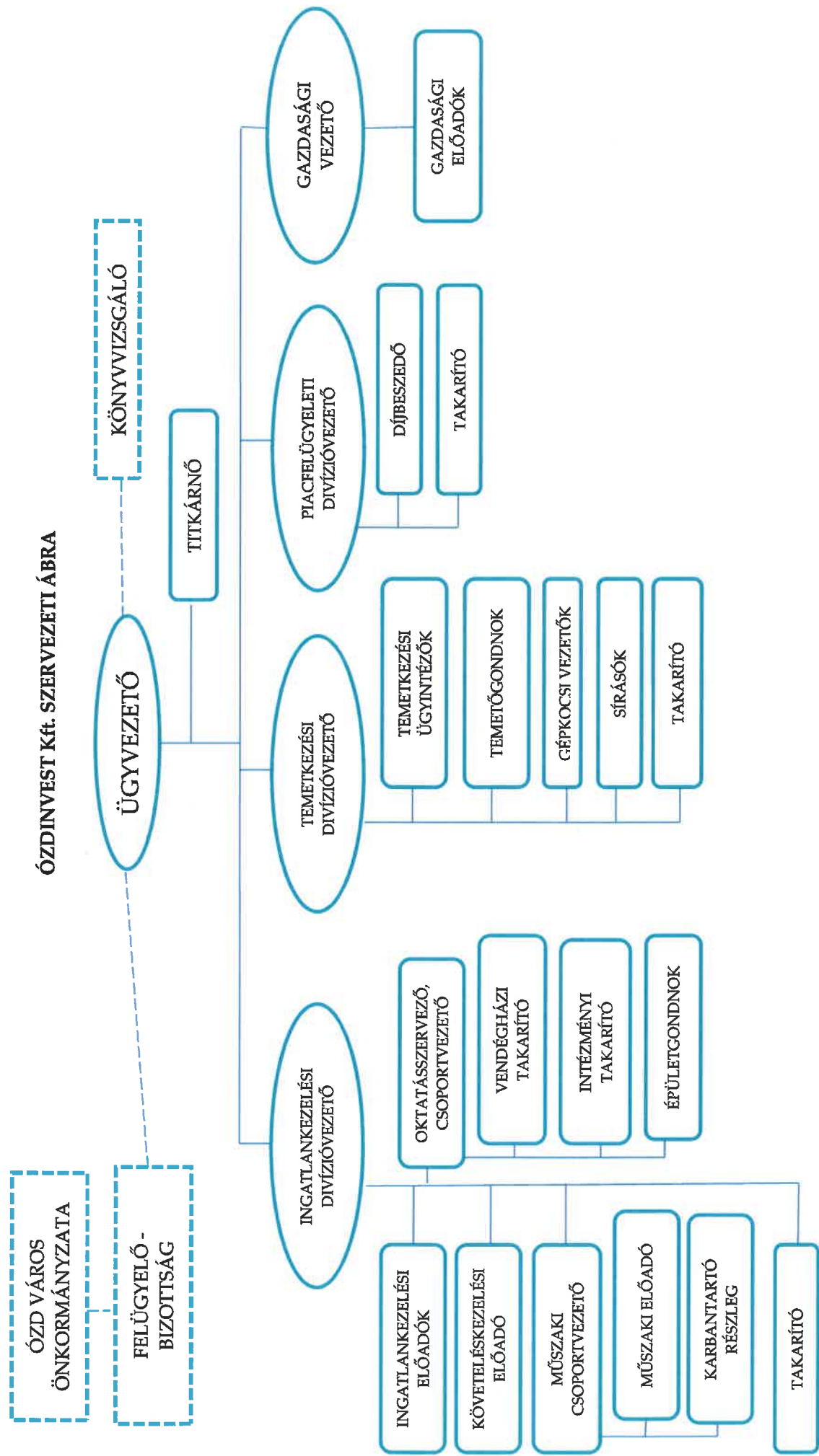
3.1. Tulajdonos

Név	Tulajdonosi arány
Ózd Város Önkormányzata	100%

3.2. Szervezeti felépítés:

Társaságunk létszáma: 38 fő

ÓZDINVEST Kft. SZERVEZETI ÁBRA



3.4. Személyzeti politika

A kötelező minimálbér, valamint garantált bérminimum emelés 2020. január 01-től megtörtént. Ez évben kalkuláltunk bérfeljesztéssel, azonban még az így megemelt bérek is messze elmaradnak a versenyszférában alkalmazott munkabérektől. Jelenleg egy nyugdíj előtt álló, évtizedek óta az ágazatban dolgozó tapasztalt szakmunkás munkabére alig haladja meg a garantált bérminimum összegét, a magántulajdonú, illetve a multinacionális vállalatoknál dolgozó alkalmazottakhoz képest kb. feleannyi juttatásban részesülnek a társaságnál.

A munkavállalókkal szembeni általános követelmény a minőségi munkavégzés, mely a szokásos munkavégzés alapja, amiért 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 cafeteria juttatásban nem részesülnek a munkavállalók.

A feladatok ellátását közfoglalkoztatottakkal kívánjuk hatékonyabbá tenni, akik a kötelező közfeladatok elvégzésében vesznek részt (pl. temetőekben fűkaszás, 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. A 2020. március 01-től indult közfoglalkoztatási programban az elmúlt évi 6 fővel szemben 4 fő közfoglalkoztatott felvételére kaptunk keretet, mely csak minimálisan járul hozzá a feladatok elvégzéséhez. A közfoglalkoztatottak foglalkoztatásához kapcsolódó dologi kiadások arányát is csökkentették ez évben, a korábbi 20 %-hoz képest már csak 10 %-os dologi kiadást finanszíroz a kormány, melyből kevesebb eszköz, anyag vásárolható, továbbá a programok finanszírozása sem egy évre, hanem 2020. október 31-ig történik.

Társaságunk 2020. 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 párfogó 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 2020. évben sem kap a városi költségvetésből olyan működési támogatást, mely az önkormányzat gazdálkodását terhelné. Társaságunknak az alábbi befizetési kötelezettségeket kell teljesítenie a költségvetés részére:

Megnevezés	Bruttó összeg (E Ft)
Nem lakáscélú üzemeltetési díj	8 500
Bérlakás üzemeltetési díj	14 000
Piac üzemeltetési díj	3 000
Temető üzemeltetési díj	5 000
Árpád 20. felújítás kölcsön törlesztés	638
Mindösszesen:	31 138

Társaságunk részére az alábbi összegek kerülnek elszámolásra a költségvetésből:

Megnevezés	Bruttó összeg (E Ft)
Ingtatlanok felújítása	8 000
Piac és temető felújítása	3 000
Kedvezményes bérleti díj Áfa-ja	1 138
Társasházi felújítási költség	4 679
Makro-Book Kft. bérbeszámítása	728
LH, óvadék visszafizetése	500
Összesen:	18 045

A fenti kimutatásból látható, hogy a társaságunk által fizetett üzemeltetési díj finanszírozza az önkormányzat társaságunkkal kapcsolatban felmerült költségeit, ezen felül az üzemeltetési díjon keresztül – a helyi adóbefizetéseken túl – 13 093 E Ft-tal támogatjuk a városi költségvetést.

Mindebből megállapítható, hogy társaságunk maga finanszírozza működését úgy, hogy a 2020. évre tervezett üzemi eredménye pozitív maradt, 3.668 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 fontosabb tényezők:

- a gázvagyon értékcsökkenésének elszámolása,
- a vagyonkezelésben lévő gázvezeték értékvesztésének elszámolása,
- a temetők üzemeltetési feladatainak ellátása,
- a Kaszinó épületében működő Miskolci Egyetem fenntartási költségeinek finanszírozása,
- az üzemeltetési díjak megemelése,
- vevői értékvesztés elszámolása.

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, 2019. évben már 7.567 E Ft-os mérleg szerinti eredményt realizáltunk és ebben az évben is pozitív eredménnyel tervezünk. 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 2020. 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 2020. 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	49 685	0	84 688	197 780	66 573	28 078	26 408	453 212
- nettó árbevétel	44 197	0	80 002	147 327	66 473	23 238	24 011	385 248
- aktivált saját teljesítmény	0	0	2 000	2 000	0	0	0	4 000
- egyéb bevételek	5 488	0	2 686	48 453	100	4 840	2 397	63 964
2. Anyagjell. ráfordítás összesen	15 917	0	33 470	48 931	22 499	12 013	6 968	139 798
- anyagköltség	5 860	0	4 941	15 036	4 399	4 105	3 584	37 925
- igénybevett szolgáltatás	10 057	0	17 315	9 645	10 100	7 908	3 384	58 409
- Eladott áruk beszerz. értéke	0	0	0	0	8 000	0	0	8 000
- Közvetített szolg. értéke	0	0	11 214	24 250	0	0	0	35 464
3. Egyéb szolgáltatás	1 507	0	2 336	4 373	51	67	134	8 468
4. Személyi jellegű ráfordítás	31 108	0	27 938	35 725	15 301	29 996	11 114	151 182
- bérköltség	25 946	0	23 156	29 846	12 642	24 798	9 235	125 623
- személyi jell. kifizetések	282	0	269	142	209	355	108	1 365
- bérjárulékok	4 880	0	4 513	5 737	2 450	4 843	1 771	24 194
5. Értékcsökkenési leírás	27 246	627	1 488	2 864	771	750	900	34 646
6. Egyéb ráfordítás	23 069	0	12 733	68 259	3 979	3 272	4 138	115 450
7. Költségek összesen (2-6.)	98 847	627	77 965	160 152	42 601	46 098	23 254	449 544
8. Üzemi tev. ered-e Közp.I. nélkül	-49 162	-627	6 723	37 628	23 972	-18 020	3 154	3 668
9. Központi irányítás költsége	-32 897	0	12 009	15 326	2 337	2 337	888	0
10. Üzemi tev. ered-e Közp.I.-val	-16 265	-627	-5 286	22 302	21 635	-20 357	2 266	3 668

**Az ÓZDINVEST Kft. Felügyelőbizottságának
3/2020. (V.4.) határozata**

az ÓZDINVEST Kft. 2020. évi üzleti tervének elfogadásáról


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

A Felügyelőbizottság az ÓZDINVEST Kft. 2020. évi üzleti tervét 3 668 E Ft tervezett adózott 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

