Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Kisfalu Kft.

6.14 .....sz. napirend

PÜT

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 27-i ülésére

Tárgy: A Kisfalu Kft 2013. évi üzleti terve.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Láng Gáborné pénzügyi divízióvezető

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell/lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: 1 db.

Tisztelt Bizottság!

A tárgyévre elfogadott költségvetés és gazdálkodásunk tényadatainak figyelembevételével elkészítettük a Kisfalu Kft 2013. évre vonatkozó üzleti tervét.

A bevételi oldalon a költségvetésben elfogadott tételekkel számoltunk, a tevékenységek tekintetében a jelenleg ismert tényezőkkel kalkuláltunk. A költségvetésben Társaságunk díjazása változás nélkül került jóváhagyásra, ezért a tényadatokhoz képest nincs jelentős változás. A sikerdíjas feladatoknál, a darabszám és a díjazás alapját képező önkormányzati bevétel csökkenése miatt a tárgyévben alacsonyabb összegű díjazást állítottunk be a tervbe (kivétel a lakásbérbeadási feladatok díjazásánál, ahol néhány tavalyi számla teljesítése 2013. évre tolódott, így magasabb összeg beállítása vált szükségessé). Társaságunk díjazásánál a sikerdíjak képviselik a nagyobb részarányt, kb. díjazásunk 2/3-ad része sikerdíj (bevétel, darabszám, vagy egyéb, a feladatellátás arányában meghatározott mértékű díjazás). A gazdasági problémák, és ennek okán a piac visszaesése ezért van különösen negatív hatással Cégünk gazdálkodására. Az értékesítési forgalom csökkenése, a bérleti díjakkal kapcsolatos fizetési képesség és hajlandóság visszaesése, a csökkenő önkormányzati albetétszám mind alacsonyabb mértékű bevétel elérését teszik lehetővé Társaságunk számára is. A bevételek a tárgyévi költségvetésben elfogadott tervszámokkal összhangban kerültek tervezésre.

A kiadásokat a bevételek arányában, a feladatok ellátásában várható súlyozás alapján állapítottuk meg. A tervezett kiadások változatlan gazdasági körülményeket feltételezve kerültek tervezésre, a bevételek csökkenésével együtt kiadásainkat is próbáltuk visszafogni.

Bevételi terv:

- A társasházakkal kapcsolatos díjazás soron a társasházi tulajdonosi képviselet, a közös költség átutalás díjazása és a vízóra szerelés jelenik meg, melyek díjtételét a jelenlegi társasházi darabszám alapján, illetve a Megbízási szerződésünkben foglalt átalánydíj szerint kalkuláltuk.
- A vízóra szerelés díjazása a tárgyévre tervezett szerelési és vízóra csere darabszám alapján került kiszámításra, összességében e sorokon némi emelkedés mutatható ki, ennek oka, hogy a Képviselő-testület döntése alapján a szociális bérleményeknél a tárgyévben is beállítottuk a vízóra szerelésre szánt összeget.

- Az elidegenítés pénzügyi bonyolításánál a költségvetésben tervezett elidegenítési bevétel arányában, a bevétel 2%-ával kalkuláltuk. A díjazás a megkötött adásvételi szerződések utógondozására, folyószámla-kezelésére és a hátralékokkal kapcsolatos jogi közreműködésre nyújt fedezetet. Az elidegenítés volumenével összhangban itt is lenne csökkenés, de a MÁV telep elidegenítésének tervezése miatt a tervezett összeg magasabb, mint az előző évben.
- A lakás- és helyiség-elidegenítés díjazásánál a tervezett lakás és helyiségértékesítés darabszámára vonatkozó díjazását vettük alapul, hozzászámítva a feladatra meghatározott átalánydíjat és az alapító okirat javításokkal, adásvételi szerződés módosításokkal, és egyéb, e feladatra meghatározott díjtételekkel kapcsolatos bevételeket. Itt is megjelenik a MÁV telep elidegenítésével kapcsolatos díjazás.
- Az árverések bevételénél összesen 6 db. árverés megtartása esetén 50 db. lakás és 10 db. nem lakáscélú helyiség értékesítésével, és az ebből származó bonyolítási díjjal számoltunk. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján töretlen sikere van az árveréseknek, így már az Önkormányzat költségvetésének tervezésénél is nagy hangsúlyt kapott e feladatkör, a bevételek realizálásában előreláthatólag fontos szerepe lesz. A bevételek teljesülését lassítja, hogy a tavalyi évtől hatályos jogi szabályozás alapján az államnak elővásárlási joga van az üres lakásokra és helyiségekre, s a jogról való lemondás 1-2 hónappal meghosszabbítja a szerződések bejegyzését, illetve az árbevétel realizálódását.
- Tavaly jelent meg első ízben a költségvetésben és az üzleti tervünkben az értékbecsléssel kapcsolatos díjazás, a döntéshozók úgy ítélték meg, hogy a nem lakáscélú helyiségek értékének folyamatos aktualizálását a tárgyévben is folytatni kell. Ez évre is bruttó 10M Ft összegű keretet biztosított az Önkormányzat, s a meghatározott prioritás szerint folytatjuk a nem lakáscélú helyiségek nyilvántartási értékének meghatározásához szükséges értékbecslések elkészítését. Elsősorban azokat a helyiségeket vesszük előre, melyek a hasznosításba könnyebben bevonhatók (földszinti, utcai helyiségek, nagyobb értékű helyiségek), ahol a bérbevétellel a bevételek gyorsabban realizálódhatnak.
- A helyiség-bérbeadásnál a szerződésünkben foglalt átalánydíj és a bevétel-arányos sikerdíj összegével, valamint az egyéb feladatokkal összefüggő díjtételekkel is számoltunk, a díjazás alapja megegyezik a költségvetésben tervezett bevétellel. A tevékenység optimalizálása érdekében tavaly év végén helyiség-bérbeadási stratégiát dolgoztunk ki, melyet – Társaságunk Felügyelő Bizottsága után – a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság is elfogadott, s felkérte Társaságunkat a Helyiség-bérbeadási rendelet módosítására. Néhány kérdés még jelenleg is egyeztetés alatt van, de reményeink szerint a módosítás egyszerűsíti és ugyanakkor hatékonyabbá teszi a feladatellátást. A tervezett összeg tartalmazza a Práter iskola bérbeadásának sikerdíját is.
- A lakásbérbeadási feladatkör magában foglalja egyrészt a lakásgazdálkodással összefüggő bevételeket (átalány és sikerdíjakat), valamint a díjbeszedés után kapott díjtételünket. A lakásgazdálkodásnál is számítunk némi csökkenésre, a folyamatosan fogyó lakásállomány miatt, de figyelembe vettük a – Képviselő-testület által már jóváhagyott - lakbéremelés hatásait. A közüzemi díjaknál jelentős változással nem számoltunk, az Önkormányzatra nagyfogyasztóként egyelőre nem lehet érvényesíteni a rezsicsökkentést, ehhez törvénymódosítás szükséges.
- A közreműködői és házelszámolási díjaknál a lakások, nem lakáscélú helyiségek, üzemi épületek és telkek kezelése, üzemeltetése, bérleményellenőrzése, valamint az ehhez kapcsolódó házelszámolási, lakóház-működtetési feladatok díjazását állítottuk be, a csökkenés itt is egyértelmű, a kezelt albetétek arányában.
- 2011. második félévtől végezzük az ingatlanszolgáltatási, takarítási feladatkört, a díjazást darabszám arányában terveztük. A tavalyi évben tervezettnél némileg magasabb tárgyévi összeg oka, hogy a Práter iskolában eddig nem tudtuk érvényesíteni a többszörös szorzót, amely az iskolaépület és tornacsarnok méretéből adódóan a feladatellátás arányait is ehhez rendelné. A Kisfalu Kft szerződésének ezirányú módosítását követően a díjkülönbözetet visszamenőleg leszámlázzuk majd.

- A bonyolítási díjak a műszaki ellenőri tevékenységünk után kapott díjazásunkat foglalja magában, ennek mértékét a Megbízási szerződésünk rögzíti, illetve esetenként külön bizottsági/Képviselő-testületi döntés határozza meg. Mind az előző évi teljesítés, mind pedig a tárgyévi terv tartalmazza az MNP III. projekttel kapcsolatos tervezési és műszaki ellenőrzési díjakat.
- A szerződéskövetés és egészházas projektek feladatkör csak 2010. júliustól tartozik Társaságunk feladatellátásába, a díjazás jelentős része fix, havi átalány, kisebb része adódhat sikerdíjból. A sikerdíj általában a tevékenységünk eredményeként befolyó kötbérek után illeti meg a céget, az egyéb vagyonelem megszerzése után járó díjazás nem jellemző.
- Az intézmény – és útfelújítási, karbantartási feladatokra átalánydíj van meghatározva szerződésünkben, e tétel 2012-től csökkentett összegben szerepel az előző évhez képest. A csökkenés oka, hogy az út – park – közterület-fenntartási tevékenységeket 2011. novembertől a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat vette át, így a Kisfalu Kft tevékenységében maradó intézmény- és útfelújítási, beruházási feladatok után csökkentett díjazásban részesülünk.
- Az intézmény-karbantartási és gyorsszolgálati feladatok ellátása is átalánydíj jelleggel van meghatározva, e feladatot alvállalkozói rendszerben végezzük, 2 karbantartó cég bevonásával, jelenleg 46 db. oktatási, szociális, valamint gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézményben.
- A társasházi közös képviselet és adminisztráció soron a külső tevékenységünk jelenik meg, melynek díjazását nem az Önkormányzat biztosítja. E tevékenységünknél piaci versenyhelyzetben dolgozunk, a vegyes tulajdonú társasházak részére végzünk közös képviselői és könyvelési feladatokat. Sajnos itt is csökkenés tapasztalható a kezelt albetétek számában, a tárgyévben azonban kiemelt hangsúlyt helyezünk a kezelt házak megtartására, esetleg számuk növelésére.
- Az eljárási és pályázati díjak az elidegenítési tevékenységünkhöz kapcsolódnak, a pályázati dokumentáció, illetve a földhivatali eljárás bonyolítása után meghatározott eljárási díjunkat foglalják magukban.
- Az egyéb bevételek sorokon nehezen kalkulálható bevételek kerülnek megjelenítésre, meghatározásuk általában külső tényezők függvénye, így a bázisévhez hasonló összegekkel számoltunk.
- A pénzügyi műveletek bevétele soron a törzstőke befektetéséből származó kamatbevételnél a piac kezdődő stabilizálódása miatt további, jelentős kamatváltozással nem számoltunk, 2012-ben csökkent az összeg a saját tőkéből kifizetett osztalékra jutó kamat összegével, a tárgyévben pedig a jegybanki alapkamat csökkentések miatt számoltunk alacsonyabb összeggel.

Kiadási terv:

- Az anyagköltséget nagyjából a bázisévi szinten terveztük, az itt megjelenő irodaszerek, egyéb anyagok, energiaköltség szintjét nem tudjuk jelentős mértékben visszafogni.
- Az anyagjellegű ráfordítások között jellemzően az előző évi szinten terveztük a kiadásokat, az infláció arányában történő emelést –bevételünk emelkedésének hiányában – nem fogadtunk be szállítói partnereinktől, az alvállalkozók jelentős részénél az előző évi szinten terveztük a kiadásokat.

A teljesség igénye nélkül néhány anyagjellegű ráfordítás alakulását az alábbiakban mutatjuk be:

- Az anyagjellegű ráfordítások jelentős arányát képezik a jogi kiadások, melyek a feladatellátásunkkal összefüggő (lakás – és helyiségbérleti és kapcsolódó díjhátralékok beszedése, jogi feladatok a szerződéskötésekkel kapcsolatban, pl. adásvételi, bérleti szerződések, társasházi jogi ügyek, stb…) jogi közreműködést foglalják magukban.
- Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek között többnyire a társasházi tulajdonosi képviselettel összefüggő kiadásaink jelennek meg, de e soron terveztük a műszaki ügyekkel kapcsolatban felmerülő költségeket és a vízóra szerelés kiadásait is.

- Jelentős költségeket képvisel a tulajdonosi képviseleti feladatunkhoz tartozó külsős munkatársak díjazása, amely nagyobb részben az ingatlankezelés – tulajdonosi képviselet soron jelenik meg (a megbízási díjként számlázott összegek), kisebb részben pedig a bérköltségek között (a számfejtésre kerülő megbízási díjak).
- A posta, telefon és internet költségek jelentős részben kapcsolódnak a feladatellátás hatékonyságához, megfelelő szint alatt tartásuk érdekében kedvezményes szolgáltatói szerződések megkötésével igyekszünk a költségeket csökkenteni.
- A takarítás, portaszolgálat költségei sem csökkenthetők, a viszonylag fix piaci áraknak megfelelően külső vállalkozókat foglalkoztatunk a feladatok ellátásával.
- A rendészeti, vagyonvédelmi költségek szintén viszonylag állandó nagyságrendet képviselnek, mind az Őr utcai székhelyen, mind pedig a Losonci utcai telephelyen ennek segítségével oldjuk meg a megfelelő ügyféltájékoztatást és munkabiztonságot, valamint az árverésekhez kapcsolódó pénzkezelés biztonságát.
- A törvényi szabályozásnak megfelelően munkavédelmi céget alkalmazunk a biztonságos munkafolyamatok érdekében, a dolgozók egészségi felmérését pedig üzemorvos biztosítja.

<u>A személyi jellegű ráfordítások alakulása:</u>

- A béreknél a meglévő dolgozói létszám bérköltségével és annak járulékaival számoltunk, a személyi állomány alapján az egyszeri béremelés és jutalom összegét is feltüntettük.
  Ennek jóváhagyására csak abban az esetben kerül sor, ha gazdálkodásunk ezt a tárgyévben is lehetővé teszi. A bázisévet megelőző év végén a Képviselő-testület arról hozott döntést, hogy a hivatali állomány mellett a gazdasági társaságok, s köztük a Kisfalu Kft jutalmazási rendszerét is meghatározza. Mivel Társaságunk önállóan gazdálkodó szervezet, bérezési rendszerünk is ennek, s nem a köztisztviselői – közszolgálati juttatási rendszernek megfelelően került kialakításra. Ez komoly problémákat vetett fel a dolgozók jutalmazásával kapcsolatban. A Képviselő-testületi határozat alapján Társaságunk teljes javadalmazási rendszere átalakításra került, jutalom kifizetésére csak a határozatban foglaltak alapján, a kiemelkedően jól teljesítő dolgozók részére kerül sor, és csak a határozatban megjelölt mértékig. Emellett azonban egyéb juttatási formák is kialakításra kerültek, mint túlóra díja, célprémium, egyéb, kiegészítő juttatások.
- A tiszteletdíjak összegét a 3 fő Felügyelő Bizottsági tagra terveztük, márciustól a tulajdonos által meghatározott, emelt összegben. A megbízási díjak soron a társasházi tulajdonosi képviseleti feladatkörben résztvevő külsős kollégák bérszámfejtésre kerülő díját tüntettük fel.
- A személyi jellegű egyéb kifizetések sorokon kerültek feltüntetésre az egyéb, béren kívüli juttatások, és azok adó-tb járulékai, a bérköltség alapján, a törvényben meghatározott, jelenleg hatályos mértékeknek megfelelően. A dolgozók juttatásai közé tartoznak a törvény által meghatározott mértékű SZÉP kártya juttatás, Erzsébet utalvány, a változó összegű utazási költségtérítés, valamint iskolakezdési támogatás. A SZÉP kártya juttatás a tárgyévben is változatlan összegben kerül feltöltésre a dolgozók részére, az Erzsébet utalvány juttatást azonban áprilistól megemeltük 8.000-Ft/fő összegre – összhangban a jogszabályi változásokkal.
- A bérjárulékok a vonatkozó törvényi szabályozásnak megfelelően, a jelenleg hatályos mértékek alapján kerültek kiszámításra.

- Az értékcsökkenési leírás Számviteli szabályzatunknak megfelelően a terv szerinti, valamint az egyösszegben elszámolható, kis értékű eszközök értékcsökkenését tartalmazza.

- Az egyéb ráfordítások között az innovációs járulék, iparűzési – és egyéb adófizetési kötelezettség került tervezésre, a társasági adó a tervezett eredménnyel arányos.

A tervezett bevételek és kiadások megvalósulása esetén, 2013. évben 1.119e Ft összegű eredményt állítottunk be.

Az eredmény realizálódása a változó gazdasági körülmények és a sikerdíjak miatt mutat némi bizonytalanságot, feladatellátásunkkal, gazdálkodásunkkal a bevételek elérésére, eredményünk megvalósítására törekszünk.

A szöveges üzleti tervnek elválaszthatatlan részét képezi a csatolt, tételesen kimutatott táblázat, amely az eredménykimutatás szerkezetének megfelelően tartalmazza a tervezett bevételek, illetve költségek és ráfordítások összegét.

A Kisfalu Kft üzleti tervét a Felügyelő Bizottság a 2013. április 30-án megtartásra kerülő ülésén megtárgyalta és a 9/2013. (04.30.) számú határozatában egyhangúlag elfogadásra javasolta.

A Tisztelt Bizottság a hatáskörét a Képviselő-testület és szervei vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 49. §. alapján határozza meg, amely szerint

(1) A Képviselő-testület

a) dönt egyszemélyes gazdasági társaság Önkormányzat által történő alapításáról, a társaság megszüntetéséről,
b) dönt a többszemélyes gazdasági társaság Önkormányzat tulajdonosi részvételével történő alapításában való részvételről és kialakítja a megszüntetésével kapcsolatos tagi álláspontot,
c) határoz az Önkormányzat vagyona tulajdonjogának gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásáról és a társaság jegyzett tőkéjének emelése ügyében,
d) az Önkormányzatot a társasági részesedése alapján megillető tulajdonosi jogok egészének vagy meghatározott részének gyakorlására vonatkozó meghatalmazásról.

„(2) A Polgármester dönt

„(2) A Polgármester dönt az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő többszemélyes társaságoknál a társaság legfőbb szervének határozat hozatalát megelőzően a képviselendő tulajdonosi álláspont tekintetében, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő egyszemélyes társaság alapítójának hatáskörében a következő kérdésekben:
a) az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjainak, az ügyvezető, a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása, megbízása, megbízásának visszavonása és díjazása;
b) a társaság vezérigazgatójának, ügyvezető igazgatójának megbízása, megbízásának visszavonása és díjazásának megállapítása, a vezérigazgató, ügyvezető igazgató személyét érintő egyéb kérdésekben."

(3) Az (1) és (2) bekezdésben fel nem sorolt Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társaságok tekintetében a tagot megillető jogokat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

Határozati javaslat

...../2013. év. (...hó....nap). számú ..... Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozata:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1. a Kisfalu Kft 2013. évi üzleti tervét a mellékletben szereplő bevételi és kiadási előirányzattal, valamint 1.119e Ft összegű tervezett mérleg szerinti eredménnyel elfogadja.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt.

Budapest, 2013. május 14.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: LÁNG GÁBORNÉ PÉNZÜGYI DIVÍZIÓVEZETŐ
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 MÁJ 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
RÍMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Kisfalu Kft 2013. évi üzleti terve a 2012. évi tényadatokkal összehasonlítva

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK	2012.évi tény ezer Ft-ban	2013.évi terv ezer Ft-ban	BEVÉTELEK	2012.évi tény ezer Ft-ban	2013.évi terv ezer Ft-ban
Anyagköltség	25 710	25 700	Társasházakkal kapcs.díjazás (tul.képv.+k.ktsg.+vízóra)	55 263	56 170
			Elidegenítés pénzügyi bonyolítása	10 599	15 700
Igénybe vett szolgáltatások	192 736	193 540	Lakás és helyiség elidegenítés díjazása	26 782	39 500
			Lakás és helyiség árverés bonyolítása	41 312	35 400
Egyéb szolgáltatások	16 977	16 900	Értékbecsléssel kapcsolatos díjazás	7 543	7 874
			Helyiség-telek-egyéb bérbeadási feladatok díjazása	110 421	123 800
Eladott (közvetített) szolgáltatások	7 963	8 000	Lakásbérbeadási feladatok díjazása	145 956	160 000
			Közreműködői és házelszámolási díjak	146 258	146 000
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	**243 387**	**244 140**	Ingatlanszolgáltatási (háztakarítói) díjak	76 296	77 000
			Bonyolítási díjak	75 350	55 000
Bérköltség	385 915	395 600	Szerződéskövetés + egészházas projekt díjazása	16 237	14 900
			Intézményberuházási (útfelújítási) tevékenység díjazása	9 600	9 600
Személyi jell.egyéb kifizetések	53 767	59 316	Intézménykarbantartási és gyorsszolgálati feladatok	13 200	13 200
			Társasházi közös képviselet és adminisztráció	95 251	95 000
Bérjárulékok	116 640	123 646	Eljárási és pályázati díjak	2 665	2 500
			Továbbszámlázott szolgáltatás	421	1 000
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	**556 322**	**578 562**	**Belf.ért.árbevétele**	**833 152**	**852 644**
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	**21 952**	**21 800**	Bérleti díjbevétel	1 963	2 000
			Értékesített tárgyi eszköz bevétel	52	500
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	**22 683**	**22 493**	Kapott bírság, kötbér, kártérítés, VH-ból befolyt és egyéb	4 859	6 000
			Egyéb bevételek összesen	**6 874**	**8 500**
TÁRSASÁGI ADÓ	**404**	**30**			
			Pénzügyi műv.bevétele	**6 434**	**6 000**
			Rendkívüli bevételek	**1 111**	**1 000**
KTSG. ÉS RÁFORD.ÖSSZESEN	**844 748**	**867 025**	**BEVÉTELEK ÖSSZESEN**	**847 572**	**868 144**

	2012.évi tény	2013.évi terv
ADÓZOTTI EREDMÉNY	**2 823**	**1 119**

2013.05.17

Lángné