

KIK-FOR Kft.

6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:

11031600 6820 113 03

Cégjegyzék száma:

03 09 102506



ÜZLETI TERV

2019. ÉV

Kecskemét, 2019. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2019. év Üzleti Terv szöveges kiegészítése

Mellékletek:

1. számú melléklet: 1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység 2019. évi kiadásainak részletezése

1.a számú melléklet: „A” EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

1.b számú melléklet: „A” MÉRLEG Eszközök (aktívák)

1.c számú melléklet: „A” MÉRLEG Források (passzívák)

Ágazati tervek

1. számú melléklet: Önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat

2. számú melléklet: Nem lakás, üzlet vagyon gazdálkodása ágazat

3. számú melléklet: Vagyonkezelési tevékenység

4. számú melléklet: Egyéb tevékenység ágazatai

5. számú melléklet: Külsős, megrendelésre végzett munkálatok ágazat

6. számú melléklet: Társasházkezelés ágazat

7. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat

Könyvvizsgálói vélemény

Felügyelő Bizottság határozat

2019. évi Üzleti Terv

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonezelési tevékenység ellátása. **2018. évben 1 364 db önkormányzati lakás, közel 100 üzlet és garázs kezelését, továbbá 45 db társasházban 1 666 db lakás, üzlet, iroda, valamint garázs (albetét) közös képviselőjét láttuk el, valamint 62 db saját tulajdonú lakás bérbeadását és 37 db saját tulajdonú lakóingatlant magában foglaló épülettömb felújítását végeztük.**

A KIK-FOR Kft. 2019. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

2019. évben a társaság igyekszik célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A nyereséges ágazatok eredményei finanszírozzák a veszteséget termelő tevékenységeket. A gazdálkodást várhatóan több tényező befolyásolja.

2019. évi Kiemelt gazdasági események

- KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos a **Mátis u. 10. szám alatti ingatlant** az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával 2018. április 30-án **apportálta**.
- A Kft. 2018. márciusban a felújítási munkálatok ütemezett megvalósítása céljából megkezdte a közbeszerzési eljárás lefolytatását, melyet eredményesen lezárt 2018. májusban. A közbeszerzési eljárás nyertesével 2018. júniusban szerződéskötésre került sor. Terveink szerint a felújítási ütemtervben foglaltak alapján **2019. május 1. napjával kezdi meg a Kft. a Mátis u. 10. szám alatti ingatlanttömb bérlőkijelöléssel történő hasznosítását**, melynek keretében a térség meghatározó nagy vállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötö a bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.
- **Üzlet vagyon állomány fejlesztése**
2018. évben az üzlet vagyon állomány fejlesztése folyamatos. 2019. évi terveink között is jelentős volumenű Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanokat érintő fejlesztés szerepel. Társaságunk 2017. év végén kezdte meg a **Kéttemplom köz 13-15. szám alatti üzletek teljes körű felújítását**, melyet 2018. évben tovább folytatott. A nagy volumenű, - **Főtéri kapcsolattal rendelkező, patinás** - üzlethelyiségek felújítását 2019. évben tervezi befejezni. A felújítás tervezett összege **72 mFt**, mellyel a 220 m² üzlethelyiség és a feletti teljes, tető szerkezetet is érintő felújítás valósulhatna meg.
- **2019. évben az előző évekhez hasonló tendenciát követve 88 mFt-ot tervezünk az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására költeni.** A 2018. évben megkötött **Általános Közbeszerzési eljárás** szabályainak megfelelően a közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőit vonjuk be kapacitás bővítés céllal, ám elsősorban saját fizikai állománnyal kívánjuk elvégezni az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokban felmerülő karbantartási munkákat. A bázis időszakhoz hasonlóan a 2019-es üzleti év célkitűzése is, hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevételt realizáljon a Kft. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő 1 364 db-ot számláló lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása és ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.** 2019. évi tervünk alapján az önkormányzati rendeletben meghatározásra kerülő piaci alap bevezetésére irányuló egyeztetések is folytatódhatnak.
- A KMJV Önkormányzata 2019. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet tervében **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások soron 57 000 eFt került biztosításra a tulajdonos által, összhangban a Közszolgáltatási szerződés III. 5. pontjával, mely alapján Támogatási szerződésben biztosítja a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (Mötv. 13. § (1) 9. pont) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását.** A korábbi évektől eltérően a 2018. év finanszírozásában változás történt, mivel utólagos elszámolás mellett történik a kifizetés engedélyezése.
- Az előző évekhez hasonlóan 2019. évre vonatkozóan is tervezünk Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között **vállalkozási szerződéssel** történő felújítási munkák elvégzését az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat érintően, melynek összegét nettó 24 mFt-ban tervezzük. A keretből az ütemezésben, előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezne a Kft. az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáit.
- A 2015. januártól 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. A lakásokat – a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően – a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére.
- Szintén a nagyvállalat munkavállalói részére 2019. május 1. napjától tervezzük bérbe adni a Mátis u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakóingatlanát.
- 2017., 2018. évhez hasonlóan a Kft. 2019. évben is **folytatni és bővíteni kívánja vagyonkezelési ágazat tevékenységét** az Önkormányzati szándékkal összhangban megjelenő telekkialakítási munkákon keresztül, melynek finanszírozására a Tulajdonos előleget biztosíthat.
- Üzlet bérbeadási tevékenységünk magas kihasználtság mellett tervezzük tovább működtetni, számoltunk 2019. évben is 2,8 %-os bérleti díj indexálással.
- Társasház kezelési részlegünk előrejelzésük alapján elérte kapacitás kihasználás maximumát, így további jelentős bővüléssel 2019. évben nem számolunk.

A társaság **tervezett adózás előtti eredménye 2 303 eFt.**

Az **értékesítés tervezett nettó árbevétele 2019. évben 874 685 eFt**, melyet a 2018. évvel közel azonos mértékben terveztünk.

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 508 338 eFt.

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 396 793 eFt, a bázisértéknek 118 %-a. Az előző évekhez képest magasabb összegű bérköltséggel tervezünk a gyesről visszatérő munkavállalók, illetve 2 fő műszaki ügyintéző, továbbá 1 fő bérlakás kezelési ügyintéző felvétele miatt. *(A megnövekedett létszámigény részletezését a V. Pénzügyi terv tartalmazza).*

Az **átlagos statisztikai állományi létszám** 2019. évben várhatóan **82 fő** lesz. Az állomány növekmény oka gyesről visszatérő munkavállalók foglalkoztatása, valamint a megnövekedett feladatok száma miatti létszám bővülés indokolja.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről.**

A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni a Homokbánya revitalizációs programjában.

A Kft.-nél az év vége felé keletkező, szabad pénzügyi forrás egy része által finanszírozhatóvá válik egyéb – *a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, stratégiai jellegű, biztos bevételi forrást jelentő* – saját ingatlan átalakítását követő felújítási munkálatok elvégzése is, mely által a székház I. emeleti irodát érintő bérbeadási lehetőség bővülését várjuk.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya 2019. évtől várhatóan eléri a tulajdonos által is preferált mérsékelt szintet, köszönhetően a megfelelő behajtási tevékenységnek, illetve az előző években végrehajtott, nagy összegű értékvesztés elszámolásának. 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kintlévőség állomány kismértékű növekedését idézheti elő. Ennek elkerülése érdekében fokozott figyelmet fordít a Kft. a szükséges intézkedések megtételére. **2019. évben az előző évekhez hasonló 5 %-os lakkbér emeléssel nem terveztünk.**

A Kft. 2019. évben is törvényi előírások, kialakított belső szabályzatok, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve kíván eljárni.

A tervben bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok figyelembe veszik a törvényi előírásokat, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megfelelő információkkal szolgálnak a KIK-FOR Kft. tervezett vagyoni, pénzügyi helyzetéről, jövőbeni időszakra tendált működéséről, eredményéről. **Megfelelő az üzletmenet fejlődésének megállapítására, valamint a tulajdonos önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló előterjesztéshez megfelelő alapot biztosít.**

Jelen 2019. évi Üzleti terv tartalmazza a társaság és az önkormányzat között tervezetten fennálló támogatási, közfeladat – ellátási és egyéb tervezett visszterhes szerződésekből eredő bevételeket, kiadásokat a tulajdonosi elvárásnak megfelelően tevékenységenként, felhalmozási és működési cél szerint elkülönítve.



I. Cégs adatok

A vállalkozás neve: KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A vállalkozás székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.

A társaság cégjegyzékszám: cg.03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata

Törvényes képviselője: Minda Imre László ügyvezető igazgató

Fő tevékenysége: 6820'08 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A vállalkozás jogi képviselőjét megbízási szerződés keretében a Dr. Filvig Ügyvédi Iroda és Dr. Rakonczay Éva látja el.

Internetcím: www.kikfor.hu

E-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

II. A gazdasági környezet és az üzleti tervezés során alkalmazott peremfeltételek bemutatása

A vállalat makro környezetének vizsgálatához a **STEEP elemzés** nyújt segítséget, melyben öt dimenzió mentén vizsgálhatjuk a vállalkozás környezetét. A mozaikszo angol és magyar nyelvű összetevői: társadalmi tényezők (Society), technológiai, műszaki tényezők (Technical), gazdasági (Economical), természeti (Ecological), politikai (Political) környezetet jelölnek. A STEEP elemzés során a vállalkozásra ható hosszabb távú környezeti tendenciákat vesszük számba és strukturáljuk, ezáltal kiemelhetővé válnak azok a fontosabb tényezők, amelyek befolyásolhatják a stratégiai döntéseket.

A KIK-FOR Kft. az Möt. 13. § (1) 9. pontja alapján a helyi önkormányzati feladatok közül a lakás- és a helyiséggazdálkodási közfeladatok ellátásában közreműködik.

Az alaptörvény 38. cikk (2) bekezdése alapján a Társaság a törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodik a törvényesség, célszerűség és eredményesség követelményei szerint. A Kft. eleget tesz az alaptörvény 39. cikk (2) bekezdésének is. Elszámol a közpénzekre vonatkozó gazdálkodásával. A közpénzeket és a nemzeti vagyont közérdekű adatnak tekinti, az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kezeli.

2015. január 01. napjától a Kft. a lakóingatlanok minősülő beépített ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékesítésére az általános forgalmi adó mentes értékesítést választotta, afa státuszának módosításával.

Gazdasági tényezők

A gazdaságot alacsony inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. Jegybanki alapkamat mértéke 2016. május 5-től nem változott 0,9 %.

A Magyar Nemzeti Bank 2019. évi inflációs célkitűzése 3 %, 4 % GDP (bruttó hazai termék, az egy év alatt megtermelt, előállított termék, szolgáltatás piaci értéke) növekedés mellett.

További gazdasági mutatók

A 2016. évben megkötött hatéves bérmegállapodásban csak 2017. és 2018. évre határozták meg a minimálbéretet, így ősszel indul a tárgyalássorozat a hosszabb távú bér felzárkóztatásról. Előrejelzések alapján 2016-2022. közötti bérmegállapodások célja, hogy 45-50 %-kal emelkedjen a reálkereset. **Így 2019. évi Üzleti terv tervezetünkben a bérek további emelésével, 149 000 Ft minimálbérrel (2018. évi : 138 000 Ft) és 195 000 Ft garantált bérminimummal (2018. évben 180 500 Ft) számolunk, valamint 10 %-os differenciált alpbér fejlesztést irányzunk elő, mely 3 %-os inflációt figyelembe véve 7 %-os reálbér emelkedést jelenthet.**

2019. évi Társaságot érintő adótörvény változások

A vállalat 2019. évben 2018. évvel azonos mértékben tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafetéria juttatásokat. 2018. évi XLI. módosító törvény személyi jövedelem adót érintő módosításai közül a béren kívüli juttatások adózási szabályainak átalakítása tekinthető a leglényegesebb változásnak. Az Szja tv. további módosításai pontosító jellegűek, jellemzően a jogalkalmazást segítik. A fent említett béren kívüli juttatások közül kizárólag a SZÉP kártya 3 alszámlájára utalt támogatás eredményez kedvezményes közteher fizetést, így cafetéria keretében csak ezzel a juttatással számolunk. Jelentős változás, hogy 2019. január 1. napjától a béren kívüli juttatást terhelő 14%-os egészségügyi hozzájárulás megszűnik és beolvad a LII. tv értelmében a szociális hozzájárulási adóról szóló törvénybe, melynek közterhe 19,5%-ra emelkedett. Annak érdekében, hogy az adóteher ne növekedjék, módosul az Szja tv. 71. §-a szerinti juttatásokat terhelő közteher alap, eltörlik az 1,18-szoros szorzót. Ugyanakkor az egyes meghatározott juttatásoknál továbbra is alkalmazni szükséges azt. 2019. évtől megszűnik, hogy a munkáltató belső szabályzat alapján vagy minden munkavállaló részére azonos feltételekkel és módon adhasson egyes meghatározott juttatásként bármilyen juttatást.

A családi adókedvezmények változtatása a munkavállalók jövedelmét továbbra is pozitívan befolyásolja. 2019. január 1-jétől a jogosultak a következő összegekkel csökkenthetik az összevont adóalapba tartozó jövedelmüket:

Eltartottak száma	Családi kedvezmény mértéke	Érvényesíthető kedvezmény adóban kifejezve *
1	66 670	10 000
2	125 000	20 000
3-	220 000	33 000

*Kedvezményezett eltartottanként és jogosultsági hónapoként.

További járulékszabályozási változás, hogy 2019. január 1-jétől a saját jogú nyugellátásban részesülő, Mt. szerint munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállaló mentesül a 10 %-os mértékű nyugdíjjárulék és a 4%-os mértékű természetbeni egészségbiztosítási járulék megfizetése alól, így a munkabére után kizárólag szja fizetési kötelezettség áll fenn. A munkavállaló számára igen kedvező változással párhuzamosan a munkáltató is mentesül a szociális hozzájárulási adó alól, és szakképzési hozzájárulás fizetési kötelezettség sem keletkezik.

Természeti tényezők

Energiafelhasználás, alternatív energia források, erőforrás újrahasznosítás, hulladék-gazdálkodás, zöldmozgalmak hatásai

Társaságunk folyamatosan keresi a székház felújítására vonatkozó pályázati lehetőségeket, mellyel jelentős energetikai költség megtakarításokat kíván elérni. KIK-FOR Kft. székháza 1980-as években épült, mára igen elavult technikai színvonalat képvisel. 2016., 2017. évben szakaszosan a Kft.

pénzügyi lehetőségeinek függvényében a régi nyílászárók korszerű műanyag nyílászáróinak cseréire került sor.

Technológiai, műszaki tényezők

Társaságunk tevékenységi körből kifolyólag nem tud élni az innováció és a technológiai fejlődés által kínált újításokkal, lehetőségekkel. A Kft. közfeladatot lát el, melynek bevétele a felmerült személyi jellegű ráfordításokra biztosít fedezetet, nem teszi lehetővé a technikai, technológiai újítások bevezetését. A technológiai infrastruktúra változása így kismértékű hatást gyakorol a cég gazdálkodására, célkitűzéseire. Ám a jövőben Társaságunk is élni kíván a Kecskemétet érintően megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel. Ennek szellemében 2017. évben új elektromos személygépjárművet vásárolt Társaságunk a gyorsszolgálat munkatársainak részére.

Politikai tényezők

A tulajdonos önkormányzat városgazdálkodási-fejlesztési politikáját a kormányzat aktívan támogatja. A „Modern Városok Programja” keretében 2016. február 9. napján együttműködési megállapodást kötött KMJV Önkormányzata a város további fejlődése és megújulása érdekében. Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítése érdekében létrehozta a Kecskemét Fejlődéséért Alapot a fejlesztési projektek finanszírozására. **A hosszú távú stabilitás biztosított.**

A Daimler AG mintegy 800 milliárdos fejlesztése valósult meg az I. ütemben. 2017. évben a rugalmas termelés biztosítása érdekében a MBMH gyár (II. ütem) bővítése által 1 milliárd EURO tervezett beruházási munkái vették kezdetét. A vállalat a gyár építésével 2019. évtől „ütemezetten” 2500 új munkahelyet kíván teremteni a kecskeméti telephelyen. A megnövekedett munkavállalói létszám igényre való tekintettel tervezik a gyár munkavállalói számára a kedvezményes lakhatás biztosítását, melyben Társaságunk tevékenyen részt vesz. A fejlesztéssel a városba települő egyéb vállalkozások vélhetően nagyobb száma, valamint a Neumann János Egyetem létrehozása hatására a városba települők száma jelentős mértékben nő meg. E tény előre vetíti a lakhatás megteremtésének szükségességét, mely saját tulajdonú és bérlakások, illetve családi házas beépítésre alkalmas építési telkek alakításával oldható meg.

A kiírásra kerülő első Operatív Programok további élénkítő hatást gyakorolhatnak az ingatlanpiac városban érzékelhető mozgásaira. Cégünk intenzíven részt kíván venni a fejlesztésekben. A fejlesztési források megteremtésében nehézséget okoz, hogy Európai Unió forrásból tartós bentlakást szolgáló fejlesztés közvetlenül nem támogatható.

A városba betelepülő vállalkozások munkaerőigényének növekedésével kell számolni. A gazdaságban foglalkoztatottak aránya jelentősen emelkedik, munkanélküliség aránya Kecskeméten elenyésző lesz, amely kedvező hatást gyakorol az önkormányzati, főleg szociális lakásokban bérelti jogviszonyt létesített magán személyek lakbér és rezszi fizetési hajlandóságára.

Társadalmi tényezők

Régióinkban, főként városunkban és vonzáskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2017. évi hivatalosan becsült népessége 111 145 fő, melynek 68,7 %-a (15-64 között) munkaképes.

(Statisztikai adatbázis alapján)

Év	Munkanélküli (fő)	Munkanélküli (%)	Munkaképes népesség (fő)
2017	2893	3,78% ▼	76 345
2018	2564	3,40% ▼	75 399

Tervezési peremfeltételek

Bérlakások bérleti díj emelésének mértéke a KMJV Önkormányzata közgyűlésének 12/2016. (VI. 30.) rendelete alapján 2016. augusztus 1-jétől 5 %, valamint 2017. augusztus 1-jétől szintén 5 %, valamint 2018. augusztus 1-jétől további 5% (2011. április óta változatlan volt).

A társaság 2019. évi ÜZLETI TERVÉben nem számolunk újabb 5 %-os bérleti díj emeléssel, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a 2018. augusztus 1. napjától alkalmazott m²-árak is csekélynek minősülnek pl. a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 328 Ft/m²/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 785 Ft/m²/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő lakó ingatlan bérbeadásnál 1 200 – 2 000 Ft/m²/hó bérleti díjat jelentenek. Így továbbra is a költségelven történő bérbeadás a piaci ár felét teszi ki.

2019. évre tervezett infláció: 3,2 %.

Beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29. 2019. évben ütemezetten, negyedévente 8 500 eFt összegben történő visszafizetésekkel számolunk.

Beruházási hitel kamat: 3 havi BUBOR +1,8 % /év.

2019. évben a Téglás u. 5. sz. alatti BC épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

2018. évi jelentős felújítási munka, melyre közbeszerzést írt ki a Kft. a Mátis u. 10. szám alatti tömbház felújítási munkái, melynek hasznosításával 2019. május 1. napjától számolunk.

2019. évre is alkalmazzuk a 2018. évtől újonnan bevezetésre került munkabér felosztási rendszert, melynek hatásaként a közfeladatként végzett önkormányzati tulajdonú lakáságazatra magasabb összegű személyi jellegű ráfordítás felosztást prognosztizálunk elsősorban az emelkedő minimálbér és garantált bérminimum miatt.

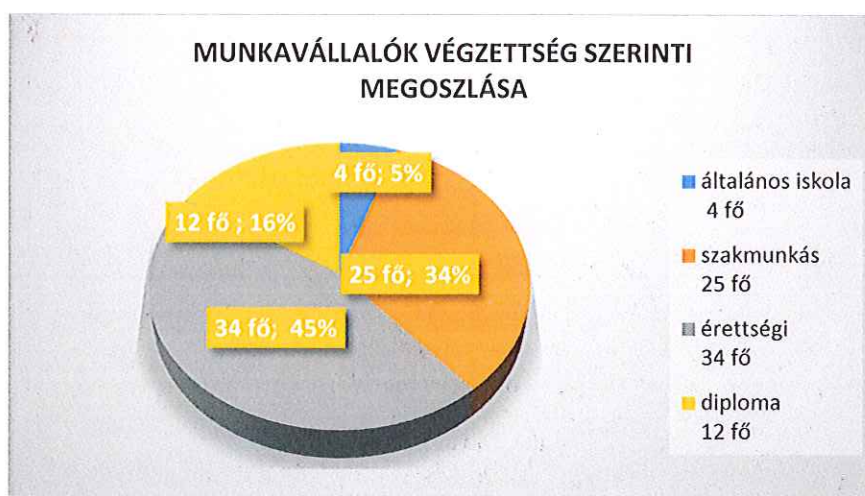
III. Szervezeti terv

Tervünk szerint az üzleti évben Társaságunk 2019. évi feladatainak ellátását tervezetten 82,00 fő statisztikai állományi létszámmal tudja megoldani. Az előző évekhez képest szükségesnek bizonyult létszám növekménnyel kalkulálni.

A tulajdonos 2018. II. félévben megfogalmazott igényének megvalósítása érdekében a műszaki részleg 2 fővel való bővítése vált szükségessé (feladatfinanszírozás előkészítése céljából), valamint a műszaki csoportvezető előléptetése következtében további 1 fő felvétele indokolt annak érdekében, hogy a megnövekedett feladatok maradéktalanul, az eddig elvárt szakmai színvonal mellett elláthatók legyenek. 2019. évben is folyamatosan hirdetni kívánjuk a fizikai állomány erősítése céljából a szakmunkás álláshelyeket. Továbbá a bérlakás gazdálkodási osztály is jelezte, hogy létszám növekmény indokolt a feladatok megfelelő szakmai színvonalon történő biztosításához. Ezen felül a gyeden, gyesen lévő kismamák státusza üres álláshelyként jelent meg 2017, 2018. évben, újbóli munkába állásukkal számolunk.

A statisztikai állományi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Statisztika állományi létszám (fő)	
	2018. év tény	2019. év terv
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	64,78	75,00
<i>Fizikai</i>	<i>26,88</i>	<i>26,00</i>
<i>Szellemi</i>	<i>37,9</i>	<i>49,00</i>
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	8,65	6,00
<i>Fizikai</i>	<i>2,42</i>	<i>3,00</i>
<i>Szellemi</i>	<i>6,23</i>	<i>3,00</i>
További munkaviszonyban állók	0	1,00
Foglalkoztatottak összesen	73,43	82,00
<i>Állományba nem tartozók</i>	<i>8</i>	<i>8</i>



A Kft. egyes feladatainak ellátásához rendelkezik a megfelelő összetételű és végzettségű munkavállalói állománnyal. Egyes munkakörökhöz nem szükséges szakmai végzettség. Kilakoltatáshoz segéd munkások alkalmazása is elegendő. Ugyanakkor a lakás és karbantartási tevékenység minőségi ellátásához megfelelő szaktudással rendelkező munkavállalók szükségesek. A számviteli, pénzügyi, munkaügyi, iktatási, valamint lakáskezelési adminisztrációs feladatok ellátásához, társasház kezelési tevékenység végrehajtásához érettségizett és megfelelő további szakirányú képzettséggel rendelkező munkavállalókat alkalmazunk. Vezetői feladatokat és műszaki előkészítő tevékenységet jellemzően főiskolai diplomával rendelkező dolgozók látnak el. A HR állomány összetételében folyamatosan fejlődik, az elmúlt években jelentős minőségi cserék zajlottak, új vezetői munkakörök kerültek kialakításra a szervezeti átalakítást követően, az újonnan belépőkkel jelenleg az állomány 16 %-a diplomás.

A KIK-FOR felső vezetése egyre nagyobb hangsúlyt fektet munkavállalók oktatására, képzéseken való részvételére. A műszak területén 2 fő vett részt 2016. évben gázfogyasztó berendezés és csőhálózat szerelő képzésben, mely eredményeként mesterlevelet kaptak. 2017. évben gázipari, műszaki-biztonsági felülvizsgáló képesítés megszerzése volt a cél, a saját rugalmasan rendelkezésre álló gázbiztonsági felülvizsgáló munkavállalók biztosítása, 2018. évben érintésvédelmi feladatok elvégzésére, igazolások kiállítására vált jogosulttá egy munkavállaló. Az ilyen jellegű képzések támogatását a vezetés kiemelkedően fontosnak tartja.

Szellemi feladatokat végző munkavállalói részére is biztosítja a vezetés a fejlődési lehetőséget, mely eredményként a megfelelő szaktudás hosszútávon biztosítható az egyes szakterületeken. A folyamatos továbbképzéseken történő részvétel támogatása a 2019. évben is az eddig bevált gyakorlatnak megfelelően szerepel a tervekben.

Együttműködési megállapodással **duális képzés** keretében 2 fő hallgatót foglalkoztat a Társaság az adminisztratív feladatok ellátásának kiegészítése céljából, 2019 /2020-as tanévben további bővülést terveztünk a Neumann János Egyetemmel történt műszaki menedzser hallgató gyakorlati képzésére vonatkozó együttműködési megállapodásnak köszönhetően.

Bértervünkben a feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. **A 2019. évi üzleti évben átlagos, differenciált 10 %-os alpbér fejlesztést terveztünk megvalósítani**, a vezető állású munkavállalóknál 10 %-os alpbér emeléssel számolunk. A személyi jellegű ráfordítások között kalkuláltunk a vezető állású munkavállalók részére kifizetett teljesítményhez kötött juttatásokkal is.

2019. évi képzési terv

A társaság 2019. évi képzési terve az alábbiak szerint alakul

I. Műszaki részleg

2019. évben 3 fő magasépítési felelős műszaki vezetői jelentkezése valósulna meg a műszaki előkészítő osztály munkatársai részéről. A szakképesítés megszerzésére bruttó 60 e Ft/ fő, és járulékos költségei, melyre összesen 250 e Ft-ot különítünk el. Minden évben megrendezésre kerülő Construma építőipari kiállításon szakmai tapasztalat bővítési célból részt kíván venni a társaság műszaki csapata, előreláthatólag 20 fő érdeklődővel. Ennek költsége 100 e Ft. A fizikai állomány szakképzésére 180 e Ft-ot biztosítunk jelen üzleti tervünkben.

II. Társasház kezelési részleg

Társasházkezelők Országos Egyesületének képzésein, konferenciáin kívánnak részt venni a részleg munkavállalói, szakmai tapasztalat csere céljából.

1 fő társasházkezelő munkatárs számára a feladat ellátásához nélkülözhetetlen pénzügyi képzés megszerzését írta elő a Kft.

III. Bérlakás gazdálkodási osztály

Az osztály számára szakmai konferenciákon való lehetőség kínálkozik pl. Magyar Ingatlankezelők Szövetségének rendezvényein való részvétel, melyre összesen 300 e Ft-os kerettel terveztünk képzési tervünk keretében.

IV. Számviteli, pénzügyi területen továbbra is biztosítjuk a kötelező továbbképzéseken való részvételt. Továbbá 1 fő számára korszerű számítástechnikai ismeretek, magas fokú excel kezelési képzés megszerzésének lehetőség biztosítja a Társaság.

Össességében jelen terv keretében 1,2 mFt-ot irányozunk elő a munkavállalóink ösztönzése, fejlesztése céljából, ezáltal elősegítve hosszú távon történő megtartásukat.

IV. Tevékenységi terv

1. Ágazati tervek bemutatása

a) *Bérlakások kezelése, működtetése*

2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A korábbi évek gyakorlatának megfelelően KMJV Önkormányzata terveink szerint 2019. évre is támogatási szerződést köt Társaságunkkal a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2019. évi feladat ellátásának ellentételezésére 57 mFt összegben. Jelenleg **1 364 db** önkormányzati tulajdonú lakás kezelését biztosítjuk. További csoportosításként éves tervünkben 1 124 db közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó önkormányzati bérlakással számoltunk, amelyből **515 db** a szociális elven bérbe adható (nyugdíjasházi és elszórtan elhelyezkedő szociális lakások összesen). **780 db** a költségelven bérbe adható lakások száma, ebből **147 db** a városban elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások száma, valamint üzemeltetését végezzük **240 db** külön elszámolású homokbányai bérlakásnak.

A 2019. évi lakáshasznosítási javaslatban **71 db** (51 db üres és 20 db lakott) olyan lakást jelölt ki a KIK-FOR Kft., melyek rossz műszaki állapotuk miatt lakhatásra alkalmatlanok, ezek értékesítése 2018. évben megkezdődött, forgalmi értékbecslés 8 db ingatlan kivételével a szóban forgó ingatlanokra elkészült. 2018. évben kedvezményes értékesítésre került 18 db ingatlan. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok közül pedig 2018-ban 10 db ingatlan esetén volt pályázati kiírás, melyből 5 db ingatlannál realizálódott adásvételi szerződés, mely jelenleg is folyamatban van.

A TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” projekten belüli lakófunkciót erősítő fejlesztések vonatkozásában elfogadott beruházási és tervezési program keretében 24 db lakóegységet vonnak teljes körű felújítás alá. Ebből a 24 db szociális lakásból az I. ütem szerint 6 db lakás felújítása 2019. év I. félévében megvalósul. A felújítás időtartamára a bérlők részére a KIK-FOR Kft cserelakásokat biztosít, amelyek felújítása és karbantartása szükséges, azonban a munkálatok megrendelése és önkormányzati finanszírozása érdekében kötendő vállalkozási szerződés megkötése folyamatban van.

A 2018. év végén a teljes lakásállományra vetített 146 db-os **üresen állási rátát** további 5 %-kal tervezzük csökkenteni. Az üresen állási mutató csökkenésének *egyik feltétele* a tulajdonos által értékesítésre kijelölt, műszaki okokból üresen álló lakások értékesítési folyamatának felgyorsítása. 2019. évben a 2018-ban megkezdődő értékesítések kerülhetnek lezárásra, valamint újonnan meghirdetett, a 2019. évi lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölt lakások is eladásra kerülhetnek. Összességében 2019. évben legfeljebb 20 db ingatlan eladását tekintjük reálisnak. Az üresen állási mutató csökkenésének *másik feltétele*, hogy a tulajdonos biztosítsa a lakásállomány legalapvetőbb felújítási szükségleteire a pénzügyi forrásokat, amelyeket a KIK-FOR Kft. kiegészít a karbantartási munkák finanszírozásával, ily módon újabb – jelenleg nem hasznosított – ingatlanokat vonhatunk a bérbe adás körébe.

Fentiek megvalósulása esetén 2019. év végére cca. 130-135 db üresen álló lakás prognosztizálható. A jövő évben – a rendelkezésre álló források szűkössége miatt – tovább folytatjuk azt a gyakorlatot, hogy (akár szobabérletes, akár pályázatos lakások esetén) a KIK-FOR Kft. elvégzi a lakás

rendeltetésszerű használatához szükséges, központi és lakásberendezéseket érintő felújítási, illetve karbantartási munkákat, azonban a lakás esztétikai és komfort minőségét illetően a bérlő további munkálatokat teljesíthet. Ilyenformán egyfajta költségmegosztás révén lehetséges a kiadható lakások számát növelni egy adott időszakban. Ez a konstrukció tehát egyformán előnyös a bérbeadónak az üresen állás visszaszorítása és a költséghatékonyság által, valamint előnyös a bérlőnek is, mert viszonylag alacsony ráfordítással hamarabb költözhet minőségi bérleménybe.

2016. évi - 2018. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan felújítások száma, tartalma

Kecskemét Megyei Jogú Város önkormányzata 2016., 2017., 2018. években önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítását végeztette a KIK-FOR Kft.-vel.

Év	Ingatlan darabszám	Összeg nettó Ft + Áfa
2016. év	116	47 244 095
2017. év	80	31 496 063
2018. év	32	11 012 204
Összesen	228	89 752 362

A tárgy időszakokban elvégzett felújítási munkák tartalmuk alapján eltérőek, azonban elmondható, hogy a vonatkozó időszak alatt többnyire elektromos hálózatot érintő felújításokat végeztek a Kft. munkatársai. **Kb. évente 5 - 10 esetben pedig teljes körű lakóingatlan felújítására került sor**, mely nem elégséges az egyre nagyobb karbantartási és felújítási igénnyel bíró önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok állapotának fenntartására. **2019. évben figyelemmel az előző évek tapasztalatira a tervben 24 mFt-ot szerepeltetünk.**

A lakásgazdálkodási terveink szerint a lakásállomány kategóriáiban a következő átminősítéseket tervezünk elő a 2019. évi lakáshasznosítási javaslatunkban:

- A jelenleg 12 db-ot kitevő olyan szociális besorolású, bérlő által lakott lakást kívánunk költségalapúvá minősíteni, ahol az eredetileg szociális jogosultságú bérlő jövedelmi viszonyai alapján a bérlő már jelenleg is költségalapú lakbért fizet. Amennyiben a jövőben az érintett bérlők és lakások száma változik, úgy az átminősítést ennek megfelelően javasoljuk. Az átminősítést az indokolja, hogy a szóban forgó lakások végérvényesen költségalapú minősítést nyerjenek.
- A tulajdonos KIMJV Önkormányzatával folytatott előzetes egyeztetése alapján kidolgozás alatt áll a lakásállomány egy részének piaci besorolásúvá minősítése. Az elképzelések szerint a jó elhelyezkedésű, minőségi felújításon átesett lakások hasznosítását piaci árfekvésnek megfelelő bérleti díj megállapítás mellett lehetne megvalósítani. A szükséges rendeletmódosítás mellett a koncepciót felmenő rendszerben lehetne bevezetni, jelenleg üresen álló lakások felújításával elkezdve, a szükséges pénzügyi források bevonása mellett. 2019. évben tehát üres lakások felújítása szükséges, ezek listáját az alábbi táblázat tartalmazza. A bérlők által lakott lakások átminősítésének megvalósítása további egyeztetéseket igényel. Tekintve, hogy a szóban forgó lakások felújítását követően lehetséges a piaci alapú hasznosítás, így 2019. évre ezen a jogcímen az üzleti tervbe árbevételt betervezni nem indokolt.

Cím	Jelenlegi besorolás	Státusz	Alapterület (nm)	Szobák száma (db)	Övezeti kategória	Felújítási költségbecslés összesen (Ft-ban)
1.) Arany J. u. 6. II/2.	szociális	üres	30	1	kiemelt belvárosi	9 455 000,00 Ft
2.) Arany J. u. 6. II/6	szociális	üres	46	1,5	kiemelt belvárosi	10 155 000,00 Ft
3.) Hunyadi János tér 3/A II/2.	költségelvű, pályázatos	üres	49	2	II. lakótelepi	6 205 000,00 Ft
4.) Kandó Kálmán u. 13/A. fszt. 1.	költségelvű, pályázatos	üres	62	2,5	II. lakótelepi	7 155 000,00 Ft
5.) Rákóczi út 2. I/3.	költségelvű, pályázatos	üres	89	3	I. belvárosi	14 555 000,00 Ft

6.) Rákóczi út 2. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	71	2	I. belvárosi	14 555 000,00 Ft
7.) Rákóczi u. 5. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	62	2	I. belvárosi	8 855 000,00 Ft
8.) Rákóczi u. 10/12. II/3.	költségelví, pályázatos	üres	31	1	I. belvárosi	5 955 000,00 Ft
9.) Szabadság tér 3/A II/1.	költségelví, szobabérletes	üres	90	2,5	kiemelt belvárosi	14 555 000,00 Ft
10.) Szabadság tér 3/D II/9.	költségelví, szobabérletes	üres	65	2	kiemelt belvárosi	8 855 000,00 Ft
11.) Árpád krt. 19/B III/29.	szociális	üres	26	1	II. lakótelepi	7 155 000,00 Ft
12.) Árpád krt. 21/A. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	27	1	II. lakótelepi	7 155 000,00 Ft
13.) Bakule M. u. 15. I/7.	szociális	üres	35	1	műkert	9 455 000,00 Ft
14.) Dózsa György u. 19. fszt. 1.	költségelví, pályázatos	üres	33	1	II. lakótelepi	6 655 000,00 Ft
15.) Fadrusz János u. 10/12. fszt. 4.	költségelví, szobabérletes	üres	28	1	II. lakótelepi	9 455 000,00 Ft
16.) Lóverseny u. 45. V/13.	szociális	üres	61	2,5	II. lakótelepi	6 355 000,00 Ft
17.) Nyíri u. 21. III/84.	költségelví, pályázatos	üres	27	1	II. lakótelepi	9 455 000,00 Ft
18.) Nyíri u. 25. III/48.	szociális	üres	26	1	II. lakótelepi	9 455 000,00 Ft
19.) Pázmány Péter u. 2/A II/8.	költségelví, szobabérletes	üres	26	1	II. lakótelepi	9 455 000,00 Ft
20.) Reile Géza u. 22. X/57.	költségelví, pályázatos	üres	51	2	I. belvárosi	5 555 000,00 Ft
ÖSSZESEN						180 000 000,00 Ft

A külön szolgáltatási díjak 2017. és 2018. évi sikeres bevezetését követően a díjkötelezettség érvényesítését töretlenül tovább folytatja a Társaság a díjfizetési kötelezettségvállalásról szóló szerződéses rendelkezés minden újonnan kötendő lakásbérleti szerződésbe való beépítésével. Alapelve, hogy díjfizetési kötelezettséget csak szerződésben foglalt rendelkezés alapján érvényesítünk, ezért nyilvánvaló, hogy a külön szolgáltatási díj bevezetése csak felmenő rendszerben lehetséges, és a hosszú távra kötött, illetve határozatlan időtartamú szerződésekbe jelenleg ezt a kötelezettséget a bérlő beleegyezése nélkül nem lehetséges belevenni. A külön szolgáltatási díj megállapíthatóságáról szóló jogszabályi rendelkezés kiegészítését – amely szerint a külön szolgáltatási díjat minden fennálló bérleti jogviszonyra alkalmazni lehet – már kezdeményezte a Társaság. Ennek hiányában csak a felmenő rendszerű külön szolgáltatási díj érvényesítés lehetséges, és 2019. évben már feltehetően érezhető lesz az összes külön szolgáltatási díj árbevétel növekedés ütemének csökkenése, a rendszer fent jelzett sajátosságaiból adódóan. 2019. évre mérsékelt növekedési ütemnek megfelelő, 13 500 eFt árbevétel került tervezésre ezen a jogcímen.

- A piaci alapú lakbérek meghatározását övezeti kategóriák, komfortfokozat és felújítottsági fokozat szerint külsős ingatlanforgalmi szakértő által megállapított listaárak szerint javasolja a Kft. bevezetésre, melynek bérleti díja rendszeres felülvizsgálatot igényelne, azonban hosszú távon egyfajta felújítási alapot képezne.

Az ágazat eredményét 2019. évre -28 mFt-ban tervezzük. Jelentős veszteséget realizáló gazdálkodás előreláthatólag a piaci alap lépcsőzetes bevezetését követő 3 évig fennmarad, előre láthatólag a bevezetését követő 5. évtől válhat az ágazat nullszaldóssá.

b) Üzletvagyongazdálkodási terv

Társaságunk közel 100 db üzlethelyiség hasznosítási feladatait látja el. Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységükben, mind megjelenésükben a városlakók illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják. Társaságunk 2019. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyongazdálkodására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérlemény kiadásokra.

A nem lakás, üzlet vagyongazdálkodási ágazat bérleti díj bevételeiként 2019. évben tervezett értéke 209 mFt, mely a 2018. évvel nagyságrendileg megegyező értéke. Tendenciózus javulásra 2019. évben nem számítunk, azonban a Kft. folyamatos törekvése a Csányi J. krt. 14. szám alatti székház irodáinak bérbeadása. Tárgy évben tervezetten megkezdődnek az irodaház földszinti részének kiadhatóvá tétele céljából a szükséges átalakítási munkálatok, melynek befejezését 2020. I. félévére tervezzük.

2019. évben lejárat bérleti szerződés hosszabbítására irányuló bérlői kezdeményezésre az ügyvezetés nyitott, mivel a tárgyalások eredményeképpen kedvező feltételekkel megújított ideális kondíciókat tartalmazó szerződések előnyösek mind a Kft.-nek mind a bérlőnek egyaránt. A 2015. évben bevezetett „Üzletvagyongazdálkodásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárás rendben alkalmazása pozitívan hatott az ágazat működésére, a számadatok tükrében elmondható, hogy az üzletvagyongazdálkodásának kihasználtsága magas fokú, és nagy mértékű fluktuáció nem tapasztalható.

2019. évi Üzleti tervünkben számolunk a tervezett felújítási munkálatok finanszírozása céljából az évek óta hasznosításon kívüli Arany J. u. 6. szám alatt „vált Szabóműhely” értékesítésével. A rendelkezésre álló értékbecslés alapján 8,5 mFt felszabaduló, visszaforgatásra kerülő tőkével terveztünk.

Az ágazat 2019. évre tervezett eredménye 79 mFt, tekintettel arra, hogy *nem karbantartási jellegű*, hanem felújítási munkák elvégzése szerepel terveinkben. Az elvégzett felújítások eredményt csökkentő amortizációjával 2020-tól számolunk. A tervezés során 55 mFt összegben került karbantartási költség kalkulálásra, valamint számoltunk fizikai állományunk személyi jellegű ráfordításával is, annak érdekében, hogy az elöregedő rossz állapotban lévő üzletek állapota megőrizhető legyen a későbbi hosszú távú kiadhatóság érdekében. A Kft. 2019. évben jelentős nagyságrendű fejlesztéseket tervez, melyet a **beruházási tervben** részletezünk.

c.) Vagyongazdálkodási tevékenység

A KIK-FOR Kft. vagyongazdálkodási szerződés alapján ellátja az egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyongazdálkodási feladatait is.

Társaságunknak feladata ebben az évben is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 1-től létrejött, 2015. július 1-én módosított vagyongazdálkodási szerződés alapján átadott ingatlanvagyongazdálkodás (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 iroda) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben.

A vagyongazdálkodás körét 2017. évtől főként Kadafalva térségében induló telkesítések határozzák meg. A tulajdonosi elvárás megvalósítási folyamatát 2019. évi Üzleti terv Tervezetben meghatározottak alapján **2019. évben tovább folytatjuk**. Kadafalva térségében **54 db telek kialakítási munkáit tervezzük bruttó 137 mFt összegben megvalósítani.**

További telekalakításokat és építési telek kialakításokat tervezünk még Méntelek és Máriahegy térségében. Ezekben a területeken a geodéziai munkák mellett a közművesítéseket is el kell végezni. A fenti feladatok végrehajtását a 2018. évben elfogadott vagyongazdálkodási koncepció irányozza elő a Társaság számára.

A KIK-FOR Kft. által kezelt mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok hasznóbérbe adása folyamatos. A már meglévő, de lejáró szerződéseinket folyamatosan megújítjuk, a még hasznóbérbe nem adott területeket folyamatosan hirdetjük. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy a sok évvel ezelőtt kötött, lejáró bérleti szerződéses viszonyok megújításakor a feltételeket úgy határozzuk meg, hogy figyelembe vesszük a jelenlegi piaci körülményeket. 2017. évben megkezdtük a hasznóbérleti díj hátralékkal rendelkező hasznóbérlők tartozásainak rendezését. A megindított fizetési meghagyásos eljárások befejezésére és az esetleges végrehajtási eljárások megindítására 2018. évben került sor.

Üzleti tervünkben a területhasznosítási bérleti szerződések folyamatosan aktualizált bevételét és a vagyonkezelt területek telekkialakítási és értékesítési feladatainak pénzügyileg rendezett költségei tulajdonos által történő ellentételezését szerepeltetjük. **Az ágazat nyereséget speciális tevékenységére tekintettel nem realizál.**

d.) Egyéb tevékenység

Az üzleti tervünkben szereplő egyéb, a kezelési tevékenységhez kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások, amelyek a cég költségviselő képességét javítják és kismértékű nyereséget biztosítanak.

Homokbánya 240 db lakás üzemeltetésével kapcsolatban a Társaság központi fűtés és meleg víz szolgáltatási tevékenysége a lakáskezeléshez kapcsolódik kiegészítő szolgáltatásként. A törvény szabályozása alapján a szolgáltatók csökkentett díjjal számolnak, mely alapján a megtakarításokat továbbadjuk a lakosság felé. Az ez évi üzleti tervünkben is így kalkulálunk.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a 240 homokbányai lakás kezelését, melynek tervezett bevétele 61 mFt. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve kompenzáljuk.

A társaság apportba kapott ingatlanvagyon értékesítéssel 2019. évben is tervez az Arany J. u. 6. szám alatti 4019 hrsz-ú ingatlan és a Kossuth tér 6. -7. szám alatti I/4. lakás értékesítését tervezni a Kft. 26,3 mFt összegben. A tervezett értékesítések célja a Mátis u. 10. ingatlantömb finanszírozása, és a további jelentős felújítások megkezdése céljából saját forrás biztosítása.

Az ágazat 2019. évre tervezett eredménye -18 mFt összegben valószínűsíthető, azonban az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosít.

e.) Megrendelésre végzett külső vállalkozási tevékenység

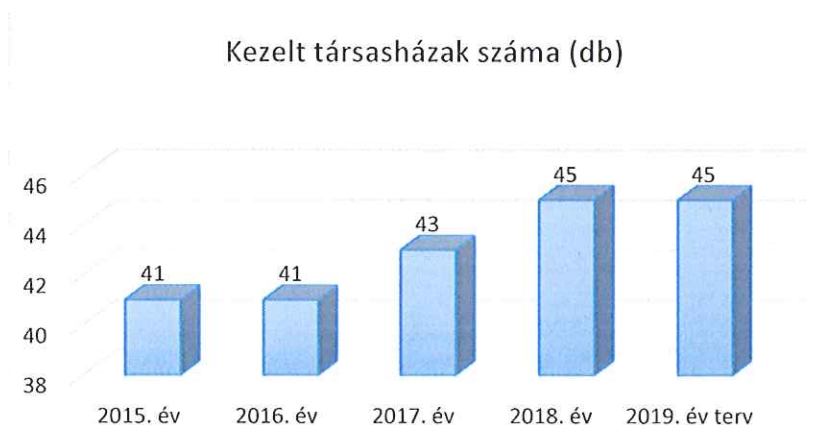
Terveink alapján a lakossági partnerek számára végzett karbantartási tevékenység és egyéb külső megrendelések alapján ellátott munkák alkotják a külső tevékenységet, melynek nyeresége biztosíthat fedezetet további eszköz beszerzésekre. Ezen tevékenység ellátása a saját fizika állomány kapacitás lekötése kapcsán valósul meg, ám jelentősebb megbízásoknál külső vállalkozót vonunk be. 2018. évvégén aláírt szerződésből összességében 8 mFt közvetlen nyereséggel számolunk, mely megteremti a képzési terv és az általános költségek egy részének fedezetét. Azonban számolunk azzal, hogy munkavállalóink számára célprémium kitűzésére sor kerül a nem karbantartás jellegű munka elvégzésére tekintettel. Az ágazat a ráosztott általános költség hányad miatt veszteséget könyvelhet el.

f.) Társasházkezelés

A társasház kezelési tevékenységet döntően az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai alapján végezi a Kft. A Társaság tevékenységi körén belül a társasház kezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepelt. Jelenleg 45 db társasházban mintegy 1 666 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt végzi a Kft., amely magában foglalja a teljes körű ügyintézői szolgáltatást.

Az ágazat eredmény növeléséhez a jelenlegi vezetés az alábbi eszközök igénybevételét kívánja alkalmazni:

- Elsősorban célkitűzésként a jelenleg kezelt albetétszám megtartása, jelenlegi kapacitás mellett reális elképzelésnek látszik.
- Társaságunk jelenlegi – albetétekre vetített – megbízási díjai a piaci környezethez viszonyítva némileg átlag alattinak minősülnek. Ebből következően, valamint az eredményesség növelésének érdekében szükséges a megbízási díjak infláción felüli növelése, ez azonban – az alacsony bázis miatt – csak kis lépésekben, több év alatt tehető meg a megkívánt szintre. 2019. évben a kezelt társasházi állomány összesített megbízási díjának valamivel inflációt meghaladó növelését irányozzuk elő.
- A társasházi csoport létszáma 2018. év közepére elérkezett a költséghatékonyság viszonylatában optimálisnak ítélt szintre (3 fő társasházkezelő vezetői közreműködéssel), a munkavállalók számát ehhez képest 2019. évre megváltoztatni nem szükséges.



A Kft. által kezelt társasházak döntő többsége elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód nem kellőképpen kialakult. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzés, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt közreműködünk a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában (felújítási alap/LTP képzése, célbefizetések, hitelkonstrukciók bevonása). Terveink alapján az ágazat eredménye a felmerülő közvetlen költségekre fedezetet biztosít.

g.) Saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása

2019. évre a saját tulajdonú lakóingatlan állomány vonatkozásában jelentős bővülés következett be. 2018. április 30-án a Mátis u. 10. szám alatti ingatlan, majd 2018. július 15. napján a Csilléri és Serfőző u. ingatlanok apportjára került sor. 2019. május 1. napjától terveinkben szerepel a Mátis u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakóingatlan bérbeadása is, mely által a saját tulajdonú lakásállomány 101 db-ra emelkedik, melyből bérbeadás útján 97 db hasznosított.

A Téglás utca 5. szám alatti A lépcsőházban található 20 db lakóingatlan hasznosítását továbbra is a jelenleg fennálló kihasználtsággal kívánjuk megvalósítani. Átmeneti, rövid időtartamú üresedésre csak a rendkívüli okból kifolyó felmondás esetére lehet számítani, tekintve, hogy a bérleti jogviszonyok hosszú távra szólnak az alábbi kimutatás szerint. A hosszú távú szerződésekből eredően bérleti díj változásra sem kerülhet sor (csak az esetleges új bérlők vonatkozásában, kis mértékben), ezért a bérleti díj bevételt a 2018. évvel megegyezően terveztük. **A Téglás utca 5. szám alatti BC épület 40 lakás bérbeadása példanélküli, egyedi konstrukció keretében történt, lakások bérlő kijelölési jogát értékesítettük.** Az előzetesen folytatott tárgyalások alapján ezzel közel azonos értékesítési perem feltételekről folynak tárgyalások.

Terveinkben a bázis évhez képest, ahol a Téglás u. 5. szám alatti 40 db lakás 100 %-os bérbeadásával kalkuláltunk az ágazat által kezelt lakóingatlanok köre bővül a Mátis utca 10. szám alatt megvalósuló beruházás eredményeként a 2019. május 1. napjától induló hasznosítási időszak hatásával.

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan 2016. május 1. napjával megvalósult beköltözés óta eltelt 2,5 év miatt karbantartási munkákkal kell számolnunk, mely az eredményre is hat.

Mátis u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakóingatlan hasznosítása

Terveink alapján 2019. május 1. napjától induló hasznosítási eljárással tervezünk. A felújítás eddigi folyamata az időbeli ütemezésnek megfelelően, késedelem nélkül, határidőben valósult meg. A rendelkezésre álló információk, a felelős műszaki vezető szakvéleménye alapján tervek szerinti, határidőre megvalósuló fejlesztéssel számolunk.

A kivitelezési munkák befejezését követően kialakított alapterületek:

Az épületben található helyiségek nettó alapterülete

<i>Megnevezés</i>	<i>Terület nettó / m²</i>
<i>Összes szint közösségi tereinek nettó alapterülete</i>	272,07 m ²
<i>Összes szint lakások tereinek nettó alapterülete</i>	1957,31 m ²
<i>Összesen</i>	2229,38 m²

Az épületben kialakításra kerülő lakóingatlanok bruttó alapterülete

Megnevezés	db	Terület bruttó /m ²
Földszinti lakóingatlan	1	49
1.-9. emeleti I. típusú lakóingatlanok	18	979
1.-9. emeleti II. típusú lakóingatlanok	18	995
10. emeleti lakóingatlan	1	46
Összesen	38	2069

A fejlesztéssel létrejövő 37 db felújított ingatlan hasznosítása során, tervezetten befolyó bevétel 2019. május 1. – 2029. április 30. között, a bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt.

Év	Ft/m ² /hó	Számított m ²	adatok Ft-ban	
			Kiszámlázott havi bérlési díj Ft/hó	Kiszámlázott éves bérlési díj Ft/év
2019.	780	2 011	1 568 369	12 546 955
2020.	780	2 011	1 568 369	18 820 433
2021.	803	2 011	1 615 420	19 385 046
2022.	828	2 011	1 663 883	19 966 597
2023.	852	2 011	1 713 800	20 565 595
2024.	878	2 011	1 765 214	21 182 563
2025.	1 141	2 011	2 294 778	27 537 332
2026.	1 176	2 011	2 363 621	28 363 452
2027.	1 211	2 011	2 434 530	29 214 355
2028.	1 247	2 011	2 507 565	30 090 786
2029.	1 285	2 011	2 582 792	10 331 170
Összesen	10 év alatt			238 004 284

A bérlési időszak első 5 éves ciklusában a bérlési díj összeg a KSH által hivatalosan megállapított és közzétett inflációs ráta mértékével emelhető, minden év január 1. napjától visszamenőleg. Egy alkalommal az 5. év végén az éves infláción felüli, azt meghaladó kiigazításra kerül sor a minimálbér és garantált bérminimum előző 5 éves időszakban bekövetkezett emelés átlagával egyezően.

Mátis u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakás bérbeadás útján történő hasznosításából havi szinten 1,5 mFt bevétellel számolunk, így a terv időszak 12 mFt lakás bérbeadásából származó bevételt tartalmaz, továbbá 16 mFt a bérlőkijelölési jogból származó számviteli eredmény.

Az ágazat tervezett eredménye 6,7 mFt.

Csilléri, Serfőző u. lakóingatlanok

2018. július 15. napjával Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 132/2018. (VI.21.) KGY számú határozata alapján került 4 db lakás apportba adással a KIK-FOR Kft tulajdonába, további hasznosítás céljából, ezek a Csilléri, illetve Serfőző utcában lévő nagy fejlesztési igényű lakóingatlanok. Jelen Üzleti terv Terveztünkben nem számolunk ezek hasznosításával, mivel a műszaki felmérések folyamatban vannak.

2. Finanszírozási terv

A finanszírozási terv a fejlesztés (tőkeköltségek, beleértve a forgótőkét is) fedezetéhez szükséges - Mátis u. 10. szám alatti projekt futamideje alatt várható felújítási, átalakítási munka - finanszírozási igényre fókuszálva mutatja be a finanszírozási forrásokat, a tőke és a kölcsön összetételét.

Mátis u. 10. szám alatti lakóépület felújításának, átalakításának költségbecslése

Megnevezés	Bruttó összeg
Felújítási munkálatok bruttó becsült költsége	445 mFt.
Ebből: saját teljesítmény tervezett munkaóra ráfordítás költsége	18 mFt.
Ebből: saját teljesítmény anyag tervezett (bruttó) költsége	26 mFt.
Ebből: kivitelezési tervezett összeg (bruttó)	380 mFt.
Ebből: egyéb felmerülő kiadások (lásd: pü terv)	9 mFt.
38. lakóingatlan kialakítása	12 mFt.

A finanszírozási terv áttekintést ad a pénzügyi műveletekhez kapcsolódó pénzmozgásokról, amelyek a 2018 -2019. évi **Mátis u. 10. projekt** felújítás, átalakítás finanszírozásának módjához kapcsolódnak. A finanszírozás alappilléreit egyrészt a MBMH Kft. által 2017. december 21-én megfizetett 218 mFt és a 2019. április 30-án fizetendő 12 mFt; másrészt a tervezett apport ingatlan értékesítéséből befolyó 85 mFt bevétel, harmadrészt külső finanszírozási forrás igénybevétele 70 mFt összegben alkotják.

A 38. ingatlan a háztömb tetején lévő, tetőterasszal rendelkező lakóingatlan kialakítása még a tervezés szakaszában van, előreláthatólag ennek bekerülési költségét 6 – 12 mFt közé becsülik a terasz méretétől, az alátámasztási igénytől függően.

2017. - 2019. évi projekt időszakra vonatkozó pénzügyi terv

Megnevezés	2017. év	2018. év	2019. év	Tételek összesen
Nyitó pénzkészlet	+ 50 mFt.	+278 mFt.	+62 mFt.	+50 mFt.
Bérlőkijelölési jog értékesítés	+ 228 mFt.	+ 12 mFt.		+240 mFt.
Saját teljesítmény költsége		- 44 mFt.		-44 mFt.
Apport ingatlan értékesítés bevétele		+85 mFt.		+85 mFt.
Kivitelezés tervezett összege		-257 mFt.	-123 mFt.	-380 mFt.
Egyéb kivitelezéshez kapcsolódó kiadások (műszaki, szakági ellenőrök, saját teljesítmény)		-9 mFt.		-9 mFt.
38. ingatlan átalakítás		- 3 mFt.	-9 mFt.	- 12 mFt.
Finanszírozás külső forrásból			+70 mFt.	+70 mFt.
	+278 mFt.	+62 mFt.	0 Ft.	0 Ft.

A pénzügyi terv adatai alapján 2019. I. negyedévében válik szükségessé külső finanszírozási forrás bevonása, melynek érdekében Társaság tulajdonossal történt egyeztetést követően az OTP Bank Nyrt-nél 70 mFt keretösszegű 2019. december 27. napjáig fennálló, folyószámlahitel szerződés megkötésére került sor. A folyószámlahitel rendkívül kedvező, mivel rendelkezésre állási díjat nem tartalmaz, évi 1,1% kamat és 1 havi BUBOR kamat felár melletti finanszírozást biztosít.

KIK-FOR Kft. a tulajdonos részére 2018. évben 2019. üzleti évre vonatkozóan adósságot keletkeztető ügylet bejelentéseként benyújtotta a Mátis u. 10. szám alatti projekthez kapcsolódó beruházási hitel kérelmét, melynek elbírálása jelenleg előkészítő fázisban van.

A kölcsön és a kamat részlet-fizetése rövid és hosszú távon is kigazdálkodható, kockázatot nem hordoz magában. A kölcsön visszafizetése 10 év, a projekt ideje alatt biztosítható.

Az adósságot keletkeztető ügylet összege: 70 mFt, melynek évi 7 mFt tőke visszafizetése, és a kölcsön kamatának megfizetése a bevétel terv alapján biztosított. Az egyedi konstrukcióban megkötött szerződésnek köszönhetően a lakótömb kihasználtsága 100 %, mivel az üresen állás időszakát a bérlőkijelölő fizeti, továbbá a bérlők a ház üzemeltetését, működtetését, fenntartását üzemeltetési költségként megfizetik. A projekt számszaki adatai, gazdasági eredménye mellett fontos tényező, hogy a Mátis Kálmán utca és környékének helyzetében pozitív változás várható a felújítás, átalakítás befejezését követően.

Amennyiben a Kft. vezetősége úgy prognosztizálja, hogy a folyószámla hitel kiváltása az adósságot keletkeztető ügylettel - engedély hiányában - nem tud megvalósulni, akkor a II. félévben opcióként az évek óta nehezen hasznosítható Wesselényi u. ingatlan értékesítését tervezi. A folyószámlahitel zökkenőmentes visszafizetése prioritást élvez, a Kft. az értékesítési lehetőségekre egyfajta biztonsági tartalékként tekint.

3. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv

Üzletvagyon ingatlan állományunk állagának folyamatos fejlesztése szükséges. Jelentős része műemlék jellegű épületben található, mely állapotának fenntartása érdekében 2019. évben is jelentős fejlesztések megvalósítását tervezzük. 2019. évben a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti körúthoz közelebb eső üzlethelyiségeinek, valamint azok feletti tető teljes körű felújítási munkáinak befejezésén lesz kiemelt figyelem.

Társaság által elvégzett felújítások következtében bérlő költözött a Kéttemplom köz újonnan kialakításra került üzlethelyiségébe. Azonban 173 m² nagyságú helyiség és a tetőszerkezet felújítására nem áll rendelkezésre a teljes összeg. **A felújítások szakszerű lebonyolítása, befejezése céljából, melynek tervezett összege 56 421 eFt + Áfa, vagyis költségbecslések alapján előreláthatólag bruttó 71 655 eFt összegű fejlesztési igénnyel számolunk, így további 50 mFt összegű forrás igény jelentkezik 2019. évre vonatkozóan, a Kft. pedig további 21, 655 mFt önerőt biztosít a jelentős fejlesztés befejezéséhez.**

2019. évre vonatkozóan a Kft. a Csányi J. krt. 14. szám alatti székházának földszinti részén található helyiség vonatkozásában átalakítási munkák megkezdését tervezi. Az ügyfélszolgálat kialakításnak lehetőségével évek óta számolunk, így a korábbi évekből 2 184 e Ft nyilvántartási értéken kimutatott műszaki alaprajzok állnak rendelkezésre, a bekerülési értékre vonatkozó költségbecslések elkészítése megkezdődött.

Saját tulajdonú ingatlan állomány kiemelt fejlesztései

Mátis 10. szám alatti lakótömb felújítási, átalakítási munkáinak befejezését 2019. április 30. napjára prognosztizáljuk.

A felújítási munka időbeli ütemezése:

<i>Tervezés</i>	<i>2018. január- február</i>
<i>Közbeszerzés</i>	<i>2018. március - április</i>
<i>Bontási munkák</i>	<i>2018. május - június</i>
<i>Kivitelezési munkák</i>	<i>2018. július - 2019. február</i>
<i>Szakhatósági engedélyezések</i>	<i>2019. március - április</i>
<i>Üzembe helyezés</i>	<i>2019. május</i>

A kivitelezési munkák befejezését követően kialakított alapterületek

Az épületben található helyiségek nettó alapterülete

<i>Megnevezés</i>	<i>Terület nettó / m²</i>
<i>Összes szint közösségi tereinek nettó alapterülete</i>	<i>272,07 m²</i>
<i>Összes szinti lakások tereinek nettó alapterülete</i>	<i>1957,31 m²</i>
<i>Összesen</i>	<i>2229,38 m²</i>

Az épületben kialakításra kerülő lakóingatlanok bruttó alapterülete

<i>Megnevezés</i>	<i>db</i>	<i>Terület bruttó / m²</i>
<i>Földszinti lakóingatlan</i>	<i>1</i>	<i>49</i>
<i>1.-9. emeleti I. típusú lakóingatlanok</i>	<i>18</i>	<i>979</i>
<i>1.-9. emeleti II. típusú lakóingatlanok</i>	<i>18</i>	<i>995</i>
<i>10. emeleti lakóingatlan</i>	<i>1</i>	<i>46</i>
<i>Összesen</i>	<i>38</i>	<i>2069</i>

Mátis u. 10. szám alatti lakóépület felújításának, átalakításának költségbecslése

<i>Megnevezés</i>	<i>Bruttó összeg</i>
<i>A kivitelezés teljes bruttó becsült költsége</i>	<i>445 mFt.</i>
<i>Ebből: saját teljesítmény tervezett munkaóra ráfordítás költsége</i>	<i>18 mFt.</i>
<i>Ebből: saját teljesítmény anyag tervezett (bruttó) költsége</i>	<i>26 mFt.</i>
<i>Ebből: kivitelezési tervezett összeg (bruttó)</i>	<i>380 mFt.</i>
<i>Ebből: egyéb felmerülő kiadások (lásd: pü terv)</i>	<i>9 mFt.</i>
<i>38. lakóingatlan kialakítása</i>	<i>12 mFt.</i>

Üzleti tervünkben, ebben az évben is jelentős összegű **karbantartási költséggel** 88 m Ft-tal kalkulálunk az önkormányzati bérlakások állagmegóvására. Ugyanakkor célunk, hogy megelőzzük a lakások romlását, egyes esetekben lepusztulását és ezzel mérsékelhetővé váljon a lakások karbantartására fordítandó költségek összege. Ehhez a bérlők egyes szegmenseiben fokozott, gyakorított szigorú bérlemény ellenőrzéseket vezetünk be, kötelezzük a bérlőt a helyreállítás elvégzésére a Lakástörvény előírásai szerint.

Ugyanakkor saját tulajdonú lakóingatlanoként szereplő Téglás u. 5. szám alatti ingatlanok vonatkozásában is minden évben kismértékű anyagjellegű ráfordítás igény megjelenésével tervezünk.

4. Kintlévőség behajtási tevékenység terv

Lakossági kintlévőség alakulása

A 2014. előtti években nem kellően fókuszált behajtási tevékenység hatására felhalmozódott fogyasztói tartozások kedvezőtlenül befolyásolják a Kft. likviditását. A tovább gyűrűző folyamat megállítása érdekében minden olyan adminisztratív, kommunikációs és jogi eszközt felhasználunk, amely elősegíti a követelésállomány csökkenését.

Prioritást élvez az önkormányzati és a homokbányai bérlakásban élők által felhalmozott kintlévőség behajtása, melyet meghatározott feladatterv alapján végzünk. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 38,9 %-a, 536 db ingatlan szociális helyzet alapján kerülhet bérbeadásra, ami azt is jelenti, hogy az ott lakók jelentős része nehéz anyagi körülmények között él, illetve több szempontból hátrányos helyzetű (fiatal házaspár, sokgyerekes, munkanélküli, stb.). Ezek a tényezők jelentősen befolyásolják a bérlők lakbérfizetési képességét, így társaságunknál a lakossági kintlévőség alakulását.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya 2019-re a várható 2018. évi 15 383 eFt-ról **12 430 eFt-ra csökken** úgy, hogy a 2018. évi 6mFt helyett 2019. évre ca. 3,5 mFt értékvesztést számolunk el. A 2 évre tervezett értékvesztés elszámolása nélkül a hátralékállomány növekedést mutatna. Ennek oka egyrészt a 2018. augusztus 1. napjától érvényes 5 %-os lakbér emelés, másrészt a korábbi években keletkezett vevő tartozások fennmarad részének leírása.

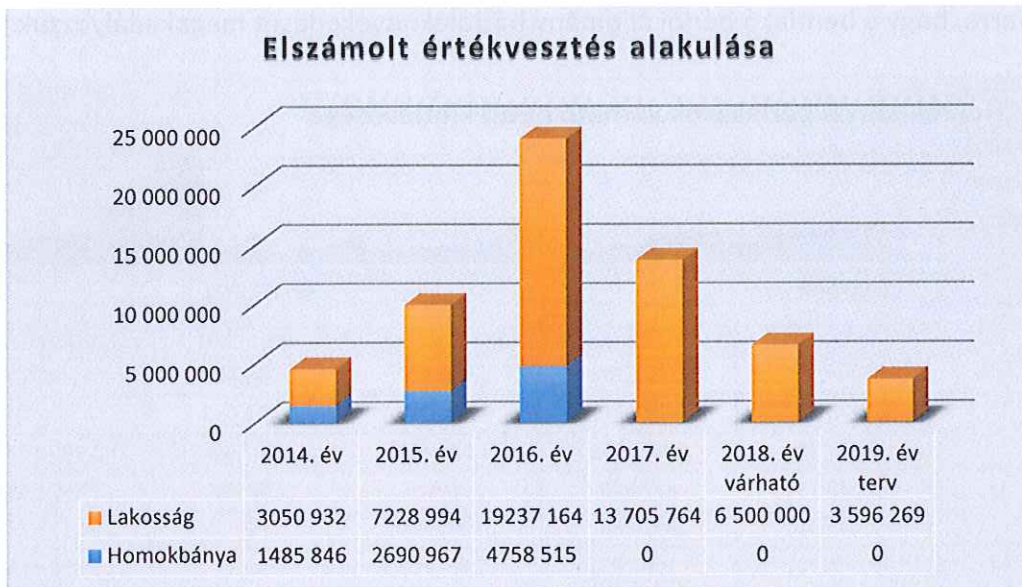


A kintlévőség jelentős redukálódásával a Társaság biztosítja a Tulajdonos által megfogalmazott elvárásokat. Jövőben is cél a kintlévőség szinten tartása és a következetes behajtási eljárás biztosítása.

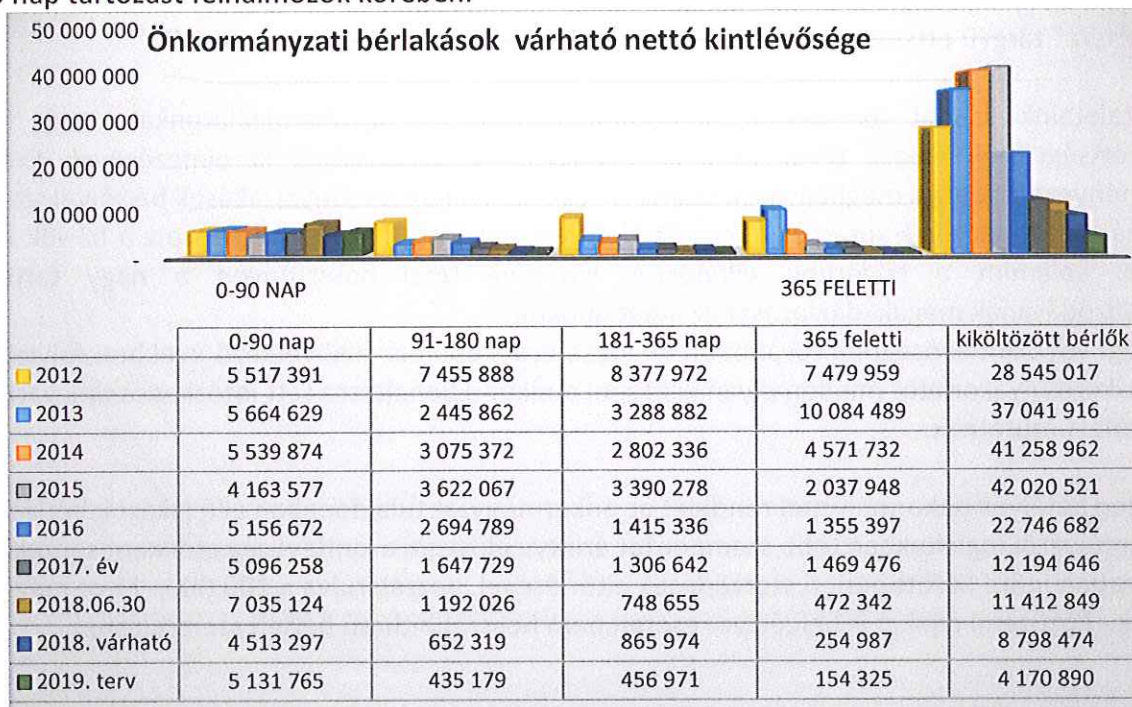
2017. évi 13 705 Eft összegű értékvesztés elszámolásával a Kft. a 2015. év előtt keletkezett, felhalmozódott tartozásokat írta le.

A 2018. és 2019. évi értékvesztés elszámolását tekintve törekszünk arra, hogy a 2017. év előtt kiköltözött bérlők behajthatatlan hátralék állományának jelentős hányada leírásra kerüljön.

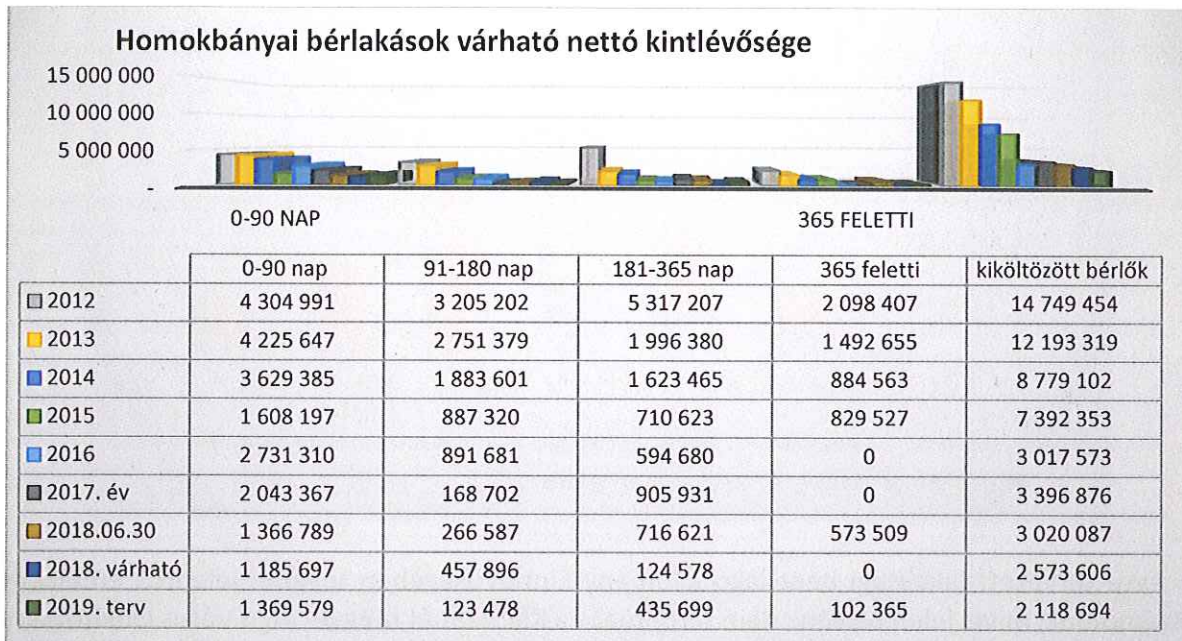
Az elszámolt értékvesztések nagyobb része a lakossági bruttó kintlévőséget befolyásolják.



2019. évre tervezett lakossági bent lakó állomány kintlévőségében további jelentős emelkedéssel nem számolunk, mivel jelen tervünk nem tartalmaz - a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30) önkormányzati rendeletében meghatározott - díj változást. Feltételezzük, hogy ezáltal a kintlévőség állományunkban is jelentkezik az enyhe növekmény, főként a 0-90 nap tartozást felhalmozók körében.



A kiemelten kezelt homokbányai lakások hátralékállományának csökkenésében jelentős szerepet játszik, hogy a bérlőink 70%-a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. Lakhatásukat az ingatlanban hosszútávon tervezik, a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik. Így a lejárt követelések behajtására tett intézkedéseink is eredményesebbek főként a bent lakó bérlőinknél. Elmondható, hogy a homokbányai bérlakásokat tekintve a lakbéremeléssel a hátralékállomány növekedése a 2018. évben nem realizálható, sőt, csökkenő tendenciát mutat. 2019-es évben szintűgy törekszünk arra, hogy a bentlakó bérlői állomány hátraléknövekedését megakadályozzuk.



A szigorúbb behajtási kontroll az eredményeink elérésére kedvezően hat. Havi szinten nem csak a 2 hónapot elérő 30.000,- Ft-ot meghaladó tartozások vonatkozásában küldünk ki felszólító levelet, hanem az aktuális hónapban nem teljesített kiegyenlítésekre „Felszólítás fizetési kötelezettség teljesítésére” tárgyú értesítést kapnak bérlőink.

Tapasztalataink szerint az adósok hamarabb keresik fel ügyfélszolgálatunkat, vagy fizetési kötelezettségüknek eleget téve, vagy az esetleges részletfizetések kérelmezésével. Ezáltal a kezdeményezett fizetési meghagyások száma is kevesebb a homokbányai lakások bérlőivel szemben. Továbbá az elmúlt évek során alkalmazott kintlévőség kezelés hatására változott a bérlők fizetési morálja, valamint a szigorúbb ellenőrzés lehetővé teszi hosszútávon a nagy tartozások felhalmozódásának megakadályozását az ingatlanokon.

Lakossági vevőkintlévőségünk további csökkenése érdekében az elkövetkező években folytatjuk az eddigi sikeres gyakorlatot minden olyan esetben, amikor a behajtásra tett intézkedéseink várhatóan megtérülést mutatnak.

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről foglaltakban több szempontot érintve elősegíti a kintlévőség csökkenését tekintve a határozatlan időre kötött bérleti szerződések eltörlésével, hozzájárulva a 100.000,- Ft-ot meghaladó hátralék - közüzemi díjakat is beleértve- esetén nem hosszabbítható bérleti szerződéshez.

Fizetési meghagyásos eljárás terv

adatok eFt-ban

Eljárás indításának éve	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018. várható	2019. terv	Össze- sítve
Végrehajtásra beadott összeg	11 670	10 357	15 768	15 220	11 911	8 345	17 304	10 898	8 989	110 461
Összes befolyt összeg 2018.06.30.-ig	6 932	5 468	7 238	3 322	2 157	3 183	5 847	5 144	6 009	45 299
Összes befolyt eljárási ktg. + kamat 2018.06.30.-ig	973	159	300	477	486	416	1 717	2 314	2 096	8 939
Darabszám	18	25	53	73	69	80	123	87	80	608
Teljesen megtérült	9	11	18	11	6	33	22	19	21	150
Folyamatban van	6	3	12	33	44	40	101	86	100	425
Behajthatatlan	0	2	8	5	3	3	9	6	13	49

Üzletek kintlévőségének alakulása

Társaságunk törekszik az üzletbérlemények folyamatos nyomon követésére a bérleti jogviszony fennállása, illetve a megszüntetése során, a bérleti szerződésben és a vonatkozó rendeletekben meghatározott jogok és kötelezettségek betartása és érvényesítése érdekében.

Az üzletek év végi követelés állományának szinten tartását prognosztizáljuk. Az üzletek kintlévőség állománya csökkent az előző évekhez képest. Ennek fő oka a 2015. év végén bevezetésre került üzletvagyon bérbeadását és kintlévőség kezelési folyamatát tartalmazó új szigorú eljárásrend lefektetése, mely alapján következetes, szigorú intézkedéseket fogantatosítottunk.

Az üzletvagyon bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás szerinti ügyvédi felszólítások szükség szerinti következetes küldése, nem fizetés esetén a felmondás kezdeményezése, illetve a tartozás rendezésének mikéntjéről, a bérlőkkel történt személyes egyeztetések kedvezően hatottak a fizetési morálra. Bérlemények iránti kereslet kedvezőbb. A tervezett kintlévőség állományból 4 mFt lejárt követelés, melynek behajtására a Kft. minden jogi eszközt felhasznál. A 30 napon túli tartozások számát 2018. évvel azonos összegben prognosztizáljuk.

2018-ban került bevezetésre az üzlet vagyon számlázási folyamatát érintő jelentős változás, mely alapján a fizetési határidő a tárgyhó első napja. Azért, hogy partereink ezen időpontra ki tudják egyenlíteni a havi bérleti díjról szóló számláikat, tárgyhót megelőző hónap 15. napjáig kiállítjuk részükre a bérleti díjakat, illetve a szolgáltatási időszakhoz kapcsolódó szerződés szerint járulékos költségeket. A változással együtt új díjtételek kerültek bevezetésre a hátralékos üzlet bérlők részére adminisztrációs díjak formájában. **A fizetési határidő tárgyhó elsejére való meghatározása miatt az üzletek záró kintlévőség állománya emelkedést mutat, azonban ez nem minősül lejárt tartozásnak**, mivel a fizetési határidő a következő hónap 1. napja, azaz a szolgáltatási időszak 1. napja. Azonban az *üzletállomány* vevő egyenlege a hó közbeni, **következő időszakra szóló bérleti díjak havi számlázásait göngyöltve tartalmazza, mely a fordulónapon nem minősül lejárt követelésnek, ám záró állományként kimutatásra kerül.**

for

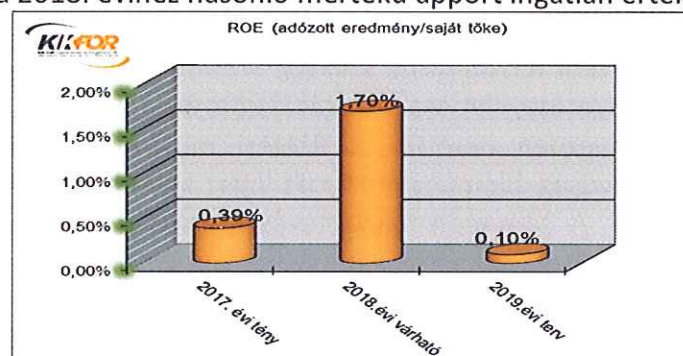
V. Pénzügyi terv

A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

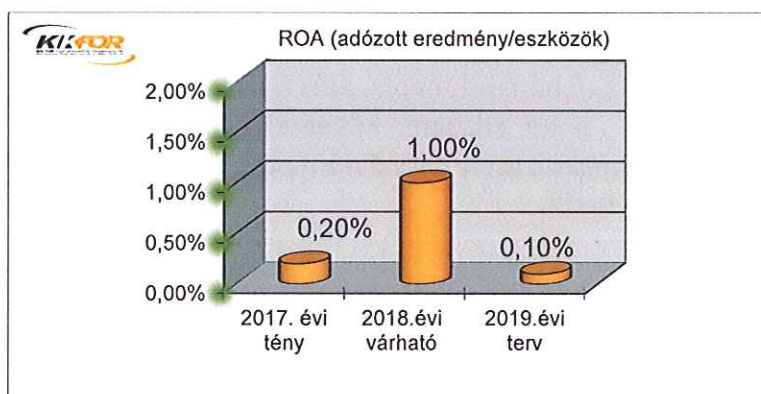
2019. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutató számok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladat ellátási kötelezettséget jelentő lakás ágazati tevékenységgel. Az elvárás Társaságunk felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássuk el oly módon, hogy a nyereségesen folytatható tevékenységek ellentételezni tudják a veszteségesen működő ágazatokat. Amennyiben a jövőben is fennmarad az évek óta alkalmazott tendencia, miszerint a veszteséges lakásgazdálkodási ágazatot részben az üzletvagyon ágazat nyereségéből szükséges finanszírozni, akkor az üzlet állomány felújítására egyre csökkenő mértékű szabad pénzügyi forrás áll rendelkezésre, mely hosszú távon vagyonszűkítést eredményez, mivel a Társaság az üzletágazat eredményét nem további fejlesztések finanszírozására fordítja.

A Kft. elkötelezett a folyamatos fejlesztések mellett, mivel a vezetés kiemelten fontosnak tartja a vagyonnövekedést, mely által a működés folyamatos, zökkenőmentes fenntartása biztosítható. Hosszú távú megoldást jelenthetne az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendeletbe a piaci alapú bérbeadás bevezetése, melyre az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 34. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít, mivel az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a) szociális helyzet alapján, vagy b) költségelven, vagy c) piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

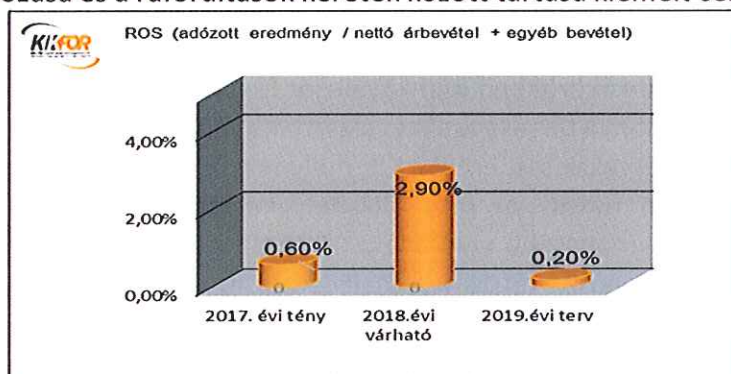
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi tervezett 1,7 %-os értékhez képest csökken. A mutató azt mutatja meg, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2019. évben nem tervezünk a 2018. évihez hasonló mértékű apport ingatlan értékesítéssel.



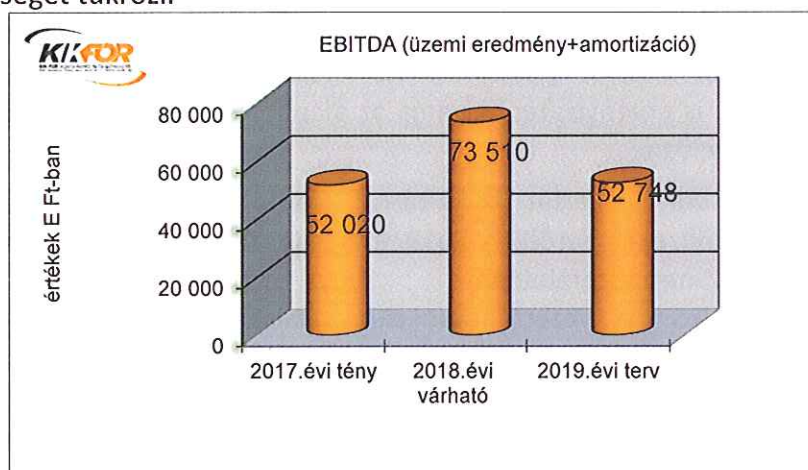
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató a 2018. évi várható 1,0 %-ra emelkedik, majd 2019. évben tervezetten 0,1 %-ra csökken az előrejelzés alapján. A csökkenés oka, hogy 2019. évben nem kerül sor 2018. évihez hasonló volumenű apport ingatlan értékesítésre, így a mutató értéke csökkenő mértékű.



Az árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS) a költséggazdálkodás színvonalát mutatja meg. A bevételek fokozása és a ráfordítások keretek között tartása kiemelt cél a gazdálkodás során.



Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + amortizáció – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2018. évben tervezett összege 73 510 eFt, 2019. évi terv 52 748 eFt, mely a vállalat 2019. évi tervezett tevékenységéből származó profitot, üzleti eredményességet tükrözi.



Az értékesítés nettó árbevétele 2019. évre 875 mFt-ban tervezzük, mely 4 %-kal haladja meg a 2018. évi várható bevételt. Az árbevétel 2017. óta 800 m Ft körül mozog, ezzel számolunk 2019. évi tervben is. Enyhe emelkedést prognosztizálunk 2020-tól, mivel a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása esetén teljes kihasználással kalkulálunk.

Aktivált saját teljesítmények értékével 2019. évben 22 520 eFt összegben tervezzük. Saját termelésű készletek állományváltozása 0 Ft, apport ingatlanon nem tervezünk költség felmerülésével. Saját előállítású eszközök aktivált értéke esetén saját rezsiz felújítás keretén belül a Mátis u. 10. szám alatti ingatlan lépcsőház festési munkáinak elvégzéséből, illetve az üzletvagyon állományon tervezett saját rezsiz munkák költségeként merül fel.

Az egyéb bevételek értéke 2019. évben 95 098 eFt. A Téglás u. 5. szám alatti BC épület bérlőkijelölési jog értékesítésének egyéb bevételén túl a Mátis u. 10. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó bérlőkijelölési jog bevételével is számolunk, mely 2019. május 1. napjától induló bérleti időszakhoz kapcsolódóan merül fel. Továbbá az egyéb bevételek között tartjuk nyilván az önkormányzati feladat átstrukturálása következtében kapott „működési támogatást”, mely értéke 57 mFt összeggel szerepel terveinkben.

Az anyagjellegű ráfordítások esetén 2018. évvel egyező mértékkel 508 mFt tervezzük.

A személyi jellegű ráfordítások esetén 396 mFt személyi jellegű ráfordítással tervezünk, mely a 2018. évi előző évi terv 10,9 %-kal emelt összege. A Kft. 2019. évi tervében is számol az üres álláshelyek betöltésével és a feladat ellátásához rendelt bértömeggel is. 2018. évi tapasztalat, hogy az országosan, illetve ezen túlmutatva nyugat-európai szinten kialakult munkaerőhiány miatt nem tud bizonyos munkakörökben munkavállalót foglalkoztatni a Kft., illetve a bérezési lehetőségek korlátja miatt nem a társaságunkat választják a munkaerőpiacon lévő jelentkezők. 2018. évben jelentős bérmegtakarítást ért el a Kft, melynek oka, hogy a folyamatos hirdetések ellenére 2018. évben nem tudtuk az üres álláshelyeket feltölteni, azonban a feladatok maradéktalan, kielégítőnél magasabb színvonalú ellátásához, eredmény növelés eléréséhez elengedhetetlen lenne a tervezett létszám foglalkoztatása, tekintettel az ágazat specifikus helyzetére.

A személyi jellegű ráfordítások összegének emelkedésére számos befolyásoló tényező hat:

- Előrejelzések alapján 2016-2022. közötti bérmegállapodások célja, hogy 2022-re 45-50 %-kal emelkedjen a reálkereset. Így 2019. évi Üzleti terv tervezetünkben a bérek további emelésével, 149 eFt minimálbérrel (2018. évben: 138 000 Ft) és 195 eFt garantált bérminimummal (2018. évben 180 500 Ft) számolunk, valamint 10 %-os alpbér fejlesztést irányzunk elő, mely a tervezett 3 %-os inflációt figyelembe véve 7%-os reálbér emelkedést jelenthet. Az országos, illetve a megyei átlagnak megfelelően a Kft. is érvényesíteni kívánja az alpbérfejlesztést. A magas fluktuációt kívánjuk ezzel megelőzni.
- 2018. évben 2 új státusz került kialakításra: ingatlangazdálkodási vezető, és belső ellenőr munkakörök, ezek betöltése 2019. évben is szerepel tervekben a 2017. évben módosított SZMSZ-nek megfelelően.
Az Ingatlan gazdálkodási vezető munkakör kialakítását a szervezet fejlesztés következtében megvalósuló szervezeti átalakulás indokolta. A belső ellenőr munkakör kialakítására a 370/2011. (XII.31) a költségvetési szervek belső kontrollkörnyezetéről és a belső ellenőrzéséről szóló kormányrendelet 1 §-a által előírt „rendelet hatálya” miatt vált szükségessé, mely alapján a kormányrendelet a Kft.-re is vonatkozik. Továbbá 2018. áprilisában megüresedett főmérnöki státuszt 2019. március 1. napjával be kívánjuk töltetni.
- Közfoglalkoztatotti állomány foglalkoztatása nem szerepel 2019. évi bértervben, mivel a térséget igen alacsony a munkanélküli ráta jellemzi. Ennek további hatása, hogy a bérköltség támogatással sem számolunk.
- 2019.évben a feladatok ellátása érdekében létszám fejlesztés megvalósítása szükséges: 1 fő bérlakás kezelési ügyintéző és 2 fő műszaki ügyintéző személyében.
- 2019. évben 2 fő GYES állományból visszatérő munkavállaló személyi jellegű ráfordítása jelenik meg a bázishoz képest, akiknek bérköltségével, időközben bekövetkezett alpbér fejlesztések mértékével is tervezünk.
- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetén 2,5 fő került tervezésre, mely által csökken a rehabilitációs hozzájárulás összege.

Az értékcsökkenés mértéke 47 mFt összegben prognosztizálható. Növekedést generál a 2017. évben vásárolt teljesen elektromos meghajtású gépjármű, valamint 2018. évben üzembe helyezett felújítások amortizációja, továbbá a társaság nagy hangsúlyt fektet a műszaki berendezések folyamatos korszerűsítésére, cseréjére, ezen felül az értékcsökkenés

emelkedésére hat a tervezetten 2019. május 1. napjától aktivált Mátis u. 10. szám alatti felújítás időarányos amortizációja.

Az **egyéb ráfordítások** 34 mFt összegének nagyobb részét a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. Terv szinten 4 mFt értékben kalkuláltunk értékvesztést az elmúlt öt évben kiköltözött bérlők által felhalmozott lakbér hátralékok – várhatóan be nem folyó – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás –Számviteli Politika – előírásait.

Az üzemi tevékenység tervezett eredménye 2019. évben 5 358 eFt.

A **pénzügyi műveletek tervezett eredménye** – 3 055 eFt. A pénzügyi műveletek ráfordításai között megjelenik a Téglás u. 5. szám alatti kölcsön kamata, valamint a folyószámlahitel lehívott részének kamatterhe is.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** között a Téglás u. 5. projekthez igénybe vett hitel kamata szerepel 3 090 eFt értékben.

Adózás előtti 2019. évi tervezett eredményünk 2 303 eFt.

Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó hosszú távú fizetési kötelezettségei

adatok eFt-ban

Megnevezés	Kölcsön/Lízing induló összege	Indulás éve	Lejárata	Éves törlesztő részlet	Hátralévő tőke törlesztő rész
Téglás u. 5.	237 000	2015.	2023. április 28.	34 000	156 100
Nissan e-NV 2000* Elektromos gépjármű	3 990	2018.	2020. szeptember 15.	1 320	2 890
Összesen	240 990			35 320	158 990

*Kormányzati engedély száma: 1949/2017 (XII.12.) korm. határozat

Az önkormányzat és a Kft. között 2019. évre tervezett jogügyletekből kötelezettségek bemutatása, tekintettel az évente visszatérő jellegű támogatásra, ellentételezésre vagy ellenszolgáltatásra a 2019. évi KMJV költségvetési rendelet tervéhez adott adatszolgáltatással (1. számú melléklet).

Ügylet jogcíme	Bruttó összege	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	25 000 000	Vagyonkezelési tevékenység
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett beruházás	137 000 000	54 db ingatlan telkesítésével összefüggő közművesítés
Megbízási díj I., II. ütem éves terv adata	32 613 600	Homokbánya lakások működtetési költsége
Megrendelésre végzett tervezett	1 000 000	Homokbányai szivattyú csere
Megrendelésre 1 db lakás	560 000	Homokbánya lakások felújítása
Megrendelésre állványbérlet	2 400 000	Állványbérleti díj 4 hónap
Megrendelésre 1 db	400 000	Egyéb karbantartási munka (Hivatalon belül)
Közszolgáltatási szerződés	57 000 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	30 480 000	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
ÖSSZESEN	286 453 000	

1. Vagyongállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A tervezett saját tőke értéke 1 400 470 eFt, a növekmény fő oka a 2018. évi jegyzett tőke emelés miatt következett be a 2017. évhez képeseti jegyzett tőke emelkedés, másrészt itt érezteti hatását az előző évek eredménye.

A befektetett eszközök állomány 2019. évi tervezett értéke 1 995 594 eFt.

A forgóeszköz állomány tervezett értéke 246 446 eFt, melyre csökkentően hatott az apport készlet kivezetése.

A 2019. évi mérlegfőösszegét 2 311 040 eFt-ban prognosztizáljuk, mely 2017. évben 2 067 954 e Ft volt.

A KIK-FOR Kft. 2018. decemberében kapta meg az önkormányzattól a 2016,2017. évi közszolgáltatási feladat ellátásával kapcsolatos lakáskezelési ágazat kompenzációját, melynek összege 69 215 e Ft volt.

A Közszolgáltatási szerződés III.6. pontja alapján került sor a működési célú támogatás, a lakásgazdálkodási közszolgáltatás korrigált elszámolása alapján a Közszolgáltatási szerződés szerint ellentételezhető többlet költségek megfizetésére.

Az összeg jelentős nagysága miatt a Társaság 2018. évre 3 oszlopos beszámolót készít.

2. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2019. évben is biztosítható. A mérleg fordulónapjára tervezett likviditási mutatók kedvezően alakultak. *adatok eFt-ban*

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2017. év TÉNY		2018. év VÁRHATÓ		2019. év TERV	
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	4 163	0,4%	23 942	1,7%	1 850	0,1%
		Saját tőke	1 071 095		1 398 620		1 400 470	
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	4 163	0,2%	23 942	1,0%	1 850	0,1%
		Eszközök összesen	2 067 954		2 329 033		2 311 040	
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	4 163	0,6%	23 942	2,9%	1 850	0,2%
		Árbevétel összesen	753 296		839 883		874 685	
4.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	52 020		73 510		52 748	
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 071 095	137,5%	1 398 620	137,2%	1 400 470	137,4%
		Jegyzett tőke	778 990		1 019 590		1 019 590	
6.	Tőke szerkezet	Idegen tőke	549 229	26,6%	496 478	21,3%	510 171	22,1%
		Összes forrás	2 067 954		2 329 033		2 311 040	
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	475 677	186,3%	222 905	96,1%	168 374	86,1%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	255 316		231 911		195 571	

8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	65 037	25,5%	66 544	28,7%	77 030	39,4%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	255 316		231 911		195 571	

A saját tőke növekedési mutató értéke 137,4 %, mely megegyezik az előző évi mértékkel, az eredményes gazdálkodást prognosztizálja.

A tőke szerkezet mutató értéke 22,1 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé emelkedett. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek állományának nagy arányú abszolút összegű emelkedésére vezethető vissza.

A Kft. likviditási gyorsráta mutatója is 86,1 %-os értékű, melyben érezteti hatását a hitel törlesztő részletek miatt fizetendő kamat teher is. A Társaság pénzügyi helyzetét 2019. évbe is – takarékosági intézkedéseink hatásaként is – várhatóan megfelelően alakul. Szállítóink jelentős részével 30 napos fizetési feltételekben állapodunk meg, és minden esetben a határidőre rendezzük azokat, a szállítók pénzügyi teljesítése megvalósul.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy mind a lakossági, mind az üzlet ágazat lejárt kintlévőségét csökkentettük. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 % arányú, körülbelül 8-10 mFt nem folyt be. Mindent megteszünk a tendencia változtatása érdekében, de a bérlők fizetési moráljának változtatása csak lassan valósítható meg. Az év végi lakossági vevőállomány mértékének megállapításakor kedvezőtlen hatásként vettük figyelembe a 2018. augusztus 1-jétől érvényesítésre kerülő átlagos 5 %-os lakbér emelést.

A 2019. évi üzleti tervünkben az üzlet ágazat kintlévősége az előző évi mértékkel megközelítőleg azonosan alakul, lejárt kintlévőség tekintetében alacsony szinten marad, azonban számolni kell a bérleti díj számlázási metódus változásának hatásával, mely a fordulónapi záró követelés állományában az üzlet állomány vonatkozásában bruttó 1 havi bérleti díj kiszámlázással jelenik meg.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege várhatóan 34 mFt, 2023. évig negyedévente történik majd a szerződés szerinti törlesztés. Terveink szerint 2019. évben Társaság megkapja a projekt kapcsán beadott adósságot keletkeztető ügyletre vonatkozó kormányzati engedélyt, azonban terveink szerint nem kezdjük meg a Mátis u. 10. szám alatti lakóingatlan felújításához felvett hitel törlesztését, 1 év türelmi idővel kalkulálunk.

A városfejlesztési tevékenységeknél jelentős a projektek saját forrás igénye, ezért a beruházások zökkenőmentes megoldása érdekében folyószámla hitelkeretünk az egyik számlavezető pénzintézetnél továbbra is rendelkezésünkre áll, igénybevételére az elmúlt négy évben nem került sor.

Adófizetési kötelezettségeinket a helyi és a központi költségvetésbe folyamatosan, határidőre teljesítjük továbbra is.

Ágazatonkénti tervek, célkitűzések (szakmai tevékenység ismertetése, piaci környezet bemutatása, bevételekre-költségekre ható főbb tényezők, kockázati tényezők)

A Kft. szerteágazó szolgáltatási tevékenységeket folytat eltérő piaci viszonyok közt.

BN

Versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások bérbeadását, a társasház kezelési feladatok ellátását, társasházak, a magánszemélyek, társasházak részére végzett kisebb volumenű ingatlan karbantartási tevékenységét. E tevékenységek során nyereséget realizál. Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy a kivitelezési megbízások mennyiségét, hozamát, az üzletek bérleti díját, társasházak képviseleti díját a kereslet-kínálat törvényei nagymértékben meghatározzák. Ennek ismeretében a kockázatok ellensúlyozását a minél több kivitelezési megbízás elnyerése, a kedvező konstrukciójú üzlet bérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasház képviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

Önkormányzati megbízás, hosszú távú szerződések, kiszámítható körülmények között valósulhat meg az önkormányzati lakásüzemeltetési, felújítási feladatok, a vagyongazdálkodásba kapott ingatlanok ellátására irányuló tevékenységek. Ezen ágazatok elmaradt nyereségét a nyereségorientált ágazatok ellentételezik.

E területek esetében a feladatok ellátását az állami, önkormányzati vagyonnal való felelősségteljes, hatékony gazdálkodás biztosíthatja, melyet rendkívül körültekintően, a szerteágazó jogszabályi előírásoknak való maximális megfeleléssel kell végezni a kockázatok minimalizálása érdekében.

Összefoglalás

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást és a városfejlesztési feladatokat belső tartalékaink további folyamatos feltárásával ebben az évben is kiemelt feladatnak tekintjük. Az ágazatok működtetéséhez a likvid tőke rendelkezésre áll. Az év során a cég fizetőképessége, stabil pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható.

Tevékenységeink jellege és fontossága az önkormányzattal való fokozott együttműködést tesz szükségessé ebben az évben is. Feladataink megvalósítása és céljaink elérése folyamatos takarékosági intézkedéseket követel meg a cégvezetéstől és valamennyi dolgozótól, ezzel biztosítva a tulajdonos elvárásainak megfelelő hatékony, nyereséges vagyongazdálkodást.



Minda Imre László
Ügyvezető igazgató

1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység 2019. évi kiadásainak részletezése
(2018. szeptemberében az Önkormányzat részére a költségvetési rendelet készítéséhez beadott adatszolgáltatás)

Vagyonkezelői tevékenység ellátása

Társaságunk 2015. július 1. napjától 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződés alapján látja el tevékenységét. 2018. évi tervezett vagyonkoncepcióknak megfelelően **további telekkialakításokat követő közművesítések szükségese**k Kecskeméten, illetve vonzáskörzetében. Jelenlegi terveinknek megfelelően Kecskemét, Harkály utca mögötti területtömbön tervezünk a tulajdonosi szándékkal összhangban előreláthatólag 54 db telek kialakítását, közmű kiépítésekkel. Ennek várható bekerülési költsége 137 701,5 eFt. 2017. - 2018. évi tapasztalatok alapján vagyonkezelői feladatok ellátása során felmerülő dologi kiadásokra előzetesen 2019. évre szintén 25 000 eFt összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a dologi kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, stb.), valamint a bérköltséget. A megnövekedett feladatok ellátásához 2017. évben személyi állomány hozzárendelése is szükségessé vált. Megbízott esetén az igénybevett szolgáltatás magában tartalmazza az 1 fő vagyonkezelésért felelős megbízott személy költségeit, akinek 2014. márciusa óta változatlan a díjazása. Tekintettel a kiemelkedő volumenű 2019. évi telkesítésekre, valamint a szerződéskötés óta eltelt 5 évre, az egyre növekvő mértékű, ütemű telekkialakításokra, továbbá az inflációra, 2019. évben 450 eFt/hó díjjal terveztünk (éves szinten 5 400 eFt). Személyi jellegű ráfordítások között a tervben figyelembe vettük 1 fő vagyonkezelési ügyintéző, ½ fő adminisztrátor költségeit, továbbá az ingatlangazdálkodási vezető és helyettese bérének 5 %-át, mely 9 219 eFt-tal szerepel a tervben. Kiadásokra *részben* a haszonbérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két iroda bérleti díja nyújt fedezetet.

Működési célú támogatások 57 000 eFt.

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás.

2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.**

A közszolgáltatási szerződés alapján minden évben támogatási szerződés kerül megkötésre, melynek keretében az Önkormányzat támogatást nyújt Társaságunknak a Közszolgáltatási Szerződés 2. számú mellékletében szereplő megnövekedett lakásgazdálkodási feladatok elvégzésére. A támogatási összeget előző évvel azonos összegben tervezünk, mely a lakásértékesítéshez kapcsolódó költségeket (értékbecslések, hirdetések, energetikai tanúsítványok díjai) tartalmazza.

Anyagjellegű és egyéb kiadások tervezett összege

Főként az üresen álláshoz kapcsolódóan felmerülő költségekre (pl. *közszolgáltatók*: Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft., BÁCSVÍZ Zrt., NKM Áramszolgáltató Zrt., NKM Földgázszolgáltató Zrt.), valamint a kötelező energetikai tanúsítványok, szakhatósági engedélyek, értékbecslések és egyéb költségek (pl. irodai, posta költség, stb.), ráfordítások kerülnek elszámolásra 38 122 eFt összegben.

Személyi jellegű kiadások tervezett összege

2015. november 1. napja óta lakásgazdálkodási ügyintéző munkakörben foglalkoztatott 2 fő, és 1 fő ingatlankezelési csoportvezető és 1,5 fő számviteli és pénzügyi ügyintéző bruttó bérét, valamint a bért terhelő 2019-től 19,5 % szociális hozzájárulási adót és 1,5 % szakképzési hozzájárulást tartalmazza, *valamint* a munkába járással összefüggésben kifizetett távolsági busz bérlet költségtérítésének összegét, *továbbá* a bérleményellenőrzési feladatokat ellátó munkatárs gépjármű költség térítésének összegét. A 2019. évi tervezett személyi jellegű ráfordítás összege *18 878 eFt.*

Tartalékok sor az előre nem tervezhető kiadásokra képzett tartalékot tartalmazza *5 000 eFt* tervezett összegben.

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása nélkülözhetetlenné vált. Felújítási tervet 2019. évre még nem készített Társaságunk, az előkészítése folyamatban van, ám 2017. - 2018. év tapasztalatai alapján egyre növekvő felújítási igény felmerülésére számítunk. Legjelentősebb volument a szociális helyzet alapján kijelölt lakások felújítása képviseli, ám nem elhanyagolható a költségelven bérbeadásra kerülő ingatlanok felújítási igénye sem. 2019. évben felújításra *77 000 eFt*-ot tervezünk. A lakások felújítására kért összeg tervezésénél figyelembe vettük az elmúlt években lakásfelújításra fordított összegeket és tendenciákat, jelezzük, hogy az egyre szigorúbb feltételeket előíró jogszabályi változások, a romló bérlői hozzáállás, valamint több ingatlan esetében a teljes körű felújítások - fedezet miatti – elmaradása (*pl:* Luther palota, művészvilág, tömbös ingatlanok, stb.) miatt felújításokra lényegesen nagyobb összeg biztosítására lenne szükség. A felújítás bevételeinek megteremtésére a lakáshasznosításban kijelölt ingatlanok értékesítése *részben* biztosítana fedezetet (*lásd: bevételek*).

Beruházások

2018. évi tervezett vagyonkoncepcióknak megfelelően ***további telekkialakításokat követő közművesítések szükségesek*** Kecskeméten, illetve vonzáskörzetében. Jelenlegi terveinknek megfelelően Kecskemét, Harkály utca mögötti területtömbön tervezünk a tulajdonosi szándékkal összhangban előreláthatólag 54 db telek kialakítását, közmű kiépítésekkel. Ennek várható bekerülési költsége *137 701,5 eFt.*

1612202 Homokbányai 240 db bérlakás üzemeltetés tervezett kiadásainak részletezése

Dologi kiadások tervezése

Üzemeltetés költsége 2001. november 26. napján kelt Megbízási szerződés alapján társaságunk látja el Homokbánya I., II. ütemében 240 db költségalapon bérebe adott lakóingatlanok működtetését. A működtetés ellátásához 2016. január 1. napjától 830 000 Ft + Áfa/ ütem, vagyis bruttó 25 298,4 eFt, kerekítve *25 300 eFt összegben* volt minimum szükséges. Ez az összeg 2019. évi tervezett költségekre előreláthatólag már nem nyújt fedezetet, ezért a 830 eFt + Áfa/ütem megbízási díj emelése a megnövekedett minimálbér garantált bérminimum (29 %), ezzel összefüggésben megemelkedett szolgáltatási díjakra tekintettel *1 070 eFt + Áfa/ütem összegben* tervezzük, összesen *32 613,6 eFt*-tal. **Egyéb dologi kiadásra** *29 072,4 eFt*-ot tervetünk.

Mindemellett Homokbánya térségében Téglás utca 7-9-13. háztömbök hőszigetelésének javítása elengedhetetlenül szükséges a jövőben.

Felújítás

Homokbányai lakóingatlanoknál 2019. évben is szükséges elektromos felújítási munkák folytatása, mely főként Fi relé beépítését és az ezzel kapcsolatos vezetékezési munkák elvégzését jelenti. Tervezetten 40 db lakóingatlan esetében kb. bruttó 150 eFt/db áron, összesen kb. 6 000 eFt/év. Egyéb felújítási munkálatokra 3 000 eFt a tervezett kiadás. Napi üzemeltetés a fűtésben és a hideg és meleg víz előállításban az utóbbi időben több esetben hosszabb-rövidebb ideig szüneteltetésre kényszerült. Ennek oka a fűtési rendszerben található szivattyúk, illetve egyéb alkotó elemek meghibásodása volt. Ennek kivédésének érdekében Társaságunk célja az, hogy az alkatrészekből tartalékot képezzen, s egy esetleges meghibásodás esetén azonnal beépíthesse azokat. Ebből kifolyólag az üzemzavar rövid időn belül elhárítható lenne.

Jelen terüünkben jelezzük, hogy a 313 667 eFt tartalék összegéből penészedés miatt az északi részt érintően a Kvarc u. 4. háztömb vonatkozásában a külső hőszigetelés minimum becsült értéke előreláthatólag 120 000 eFt (ehhez előzetes energetikai felülvizsgálat szükséges), ezen felül szükségessé vált a tető szigetelés javítása is, melynek becsült értéke előreláthatólag 3 800 eFt.

2019. évi költségvetési rendelet tervezetét érintő bevétel tervek

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből származó tervezett bevétel

A 2018. évi lakáshasznosítási javaslatban 86 db (36 db + 50 db) ingatlant jelölt értékesítésre a tulajdonos Önkormányzat. A kialakítás alatt lévő piaci alapon történő lakásgazdálkodás bevezetésével párhuzamosan az értékesíthető lakásállomány jelentősen szűkülhet. A 2019. évi tervezett bevétel összege így várhatóan 20 000 eFt.

Homokbányai 240 db lakóingatlan lakbér bevétele

Homokbányai lakások bérbeadásából származó lakbér bevétel 2019. évi tervezett összeg 2018. évi I. féléves tényadatok alapján

Megnevezés	2018. I. félév tény	adatok eFt-ban 2019. terv
I. ütem	16 187	32 374
II. ütem	14 656	29 312
Összesen	30 843	61 686

**Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2019. évi Üzleti terv**

adatok eFt-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY	2018. év VÁRHATÓ terveteljesítés	2019. év TERV	Index %	Index %
					2019. év / 2017.év	2019. év / 2018. év
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	753 296	839 883	874 685	116,1%	104,1%
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	753 296	839 883	874 685	116,1%	104,1%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	1 425	-7 943			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 470	35 466	22 520	911,7%	63,5%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	3 895	27 523	22 520	578,2%	81,8%
III.	Egyéb bevételek	86 529	80 644	95 098	109,9%	117,9%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>947</i>				
05.	Anyag- és energiaköltség	96 535	81 654	81 375	84,3%	99,7%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	287 024	315 321	286 484	99,8%	90,9%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	8 392	9 367	10 107	120,4%	107,9%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	31 394	39 137	23 887	76,1%	61,0%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15 662	60 284	106 485	679,9%	176,6%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	439 007	505 763	508 338	115,8%	100,5%
10.	Béreköltség	231 933	258 457	307 575	132,6%	119,0%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 824	20 264	21 284	126,5%	105,0%
12.	Bérfjárulékok	55 036	55 300	67 934	123,4%	122,8%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)	303 793	334 021	396 793	130,6%	118,8%
VI.	Értékcsökkenési leírás	41 491	41 725	47 390	114,2%	113,6%
VII.	Egyéb ráfordítások	48 900	34 756	34 424	70,4%	99,0%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>16 136</i>	<i>4 300</i>	<i>4 000</i>	<i>24,8%</i>	<i>93,0%</i>
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	10 529	31 785	5 358	50,9%	16,9%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	63	59	35	55,6%	59,3%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	63	59	35	55,6%	59,3%
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 184	3 342	3 090	73,9%	92,5%
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.+22.)	4 184	3 342	3 090	73,9%	92,5%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-4 121	-3 283	-3 055	74,1%	93,1%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	6 408	28 502	2 303	35,9%	8,1%
X.	Adófizetési kötelezettség	2 245	4 560	453		9,9%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	4 163	23 942	1 850	44,4%	7,7%

Mérleg TERV
AKTÍVÁK
2019. évi Üzleti terv

1.b. számú melléklet

adatok eFt-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY	2018. év VÁRHATÓ Tervteljesítés	2019. év TERV	Index %	Index %
					2019.év / 2017. év	2019. év / 2018. év
A.	A. Befektetett eszközök	1 457 913	1 967 561	1 995 594	136,9%	101,4%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 914	1 058	1 416	74,0%	0,1%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyon értékű jogok	1 914	1 058	1 416	74,0%	133,8%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 443 699	1 954 203	1 981 878	137,3%	101,4%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 396 688	1 429 747	1 931 053	138,3%	135,1%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 617	7 423	9 520	110,5%	128,3%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 322	14 440	15 955	82,6%	110,5%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	19 072	483 545	25 350	132,9%	5,2%
6.	Beruházásokra adott előlegek		19 048			
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön					
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
B.	B. Forgóeszközök	589 403	290 491	246 446	41,8%	84,8%
I.	I. KÉSZLETEK	48 689	1 042	1 042	2,1%	100,0%
1.	Anyagok	39 639	603	603	1,5%	100,0%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	7 943				
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	1 107	439	439	39,7%	100,0%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	65 037	66 544	77 030	118,4%	115,8%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	52 813	62 335	64 530	122,2%	103,5%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	12 224	4 209	12 500	102,3%	297,0%
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	475 677	222 905	168 374	35,4%	75,5%
1.	Pénztár, csekkek	1 360	626	1 095	80,5%	174,9%
2.	Bankbetétek	474 317	222 279	167 279	35,3%	75,3%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	20 638	70 981	69 000	334,3%	97,2%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	18 519	66 980	65 000	351,0%	97,0%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 119	4 001	4 000	188,8%	100,0%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 067 954	2 329 033	2 311 040	111,8%	99,2%

9

Mérleg TERV
PASSZÍVÁK
2019. évi Üzleti terv

1. c. számú melléklet

adatok eFt-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2017. év TÉNY	2018. év VÁRHATÓ Tervteljesítés	2019. év TERV	Index %	
					2019. év / 2017. év	2019 év / 2018 év
D.	D. Saját tőke	1 071 095	1 398 620	1 400 470	130,8%	100,1%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	1 019 590	1 019 590	130,9%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	206 437	273 545	297 449	144,1%	108,8%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	53 986	54 024	54 062	100,1%	100,1%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	4 163	23 942	1 850	44,4%	7,7%
E.	E. Céltartalékok					
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	549 229	496 478	510 171	92,9%	102,8%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	293 913	264 567	314 600	107,0%	118,9%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	147 600	113 600	199 600	135,2%	175,7%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	4 037	3 704			
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	142 276	147 263	115 000	80,8%	78,1%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	255 316	231 911	195 571	76,6%	84,3%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	35 330	34 332	51 000		
3.	Vevőktől kapott előlegek	7 151	18 549	19 500	272,7%	105,1%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	30 330	64 054	30 330	100,0%	47,4%
5.	Váltótartozások					
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	182 505	114 976	94 741	51,9%	82,4%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	447 630	433 935	400 399	89,4%	92,3%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	318 217	295 288	276 000	86,7%	93,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 678	43 420	31 678	100,0%	73,0%
3.	Halasztott bevételek	97 735	95 227	92 721	94,9%	97,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 067 954	2 329 033	2 311 040	111,8%	99,2%

CASH-FLOW kimutatás TERV

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. év Tény	2018. év VÁRHATÓ - TERV	2019. év Terv 2018-hoz
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	302 165	-84 150	-54 322
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	-55 984	12 818	2 303
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	41 491	42 787	47 390
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás vevő ±	15 189	6 500	4 000
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±			
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-546	0	-8 513
6. Szállítói kötelezettség változása ±	13 168	7 243	-33 724
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	93 906	-95 332	-19 284
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	224 099	-15 604	-33 536
9. Vevőkövetelés változása ±	-4 502	-313	-6 195
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-4 353	-44 176	-8 291
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-18 058	5 827	1 981
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 245	-3 900	-453
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-61 431	448 495	-66 910
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-61 977	448 495	-101 710
15. Befektetett eszközök eladása +	546	0	34 800
16. Kapott osztalék, részesedés +			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	29 817	-20 225	66 701
17. Részvénykiadás bevétele (tőkebevonás) +			
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +			
19. Hitel és kölcsön felvétele +	4 416	0	120 000
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +		0	
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	62 392		
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -			
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír vissza fizetése -			
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-34 000	-35 330	-21 036
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-146		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -			
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	-2845	15105	-32263
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	270 551	344 120	-54 531

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)
2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ terv teljesítés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Lakásbérleményből származó bevétel	177 369	188 922	187 471	105,7%	99,2%
Lift karbantartásból származó bevétel	9 951	9 563	9 461	95,1%	98,9%
Víz- és csatornadíj	11 285	8 270	7 900	70,0%	95,5%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	0	13 936	13 500		
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	31 562	16 752	24 000	76,0%	143,3%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	230 167	237 443	242 332	105,3%	102,1%
Önkormányzattól kapott támogatás	51 189	51 528	57 000	111,4%	110,6%
Követelések visszaírt értékvesztése	627		0	0,0%	
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 709	2 806	1 700	99,5%	60,6%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	6 194	2 946	0	0,0%	0,0%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	436	1 496	436	100,0%	29,1%
Egyéb bevételek összesen	60 155	58 776	59 136	98,3%	100,6%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0			
Anyagköltség	32 229	26 947	27 281	84,6%	101,2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	85 617	98 087	85 000	99,3%	86,7%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 084	2 230	2 500	120,0%	112,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 898	6 445	6 500	54,6%	100,9%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	131 828	133 709	121 281	92,0%	90,7%
Béreköltség	94 500	103 607	118 122	125,0%	114,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 296	8 516	8 900	141,4%	104,5%
Bérráfordítások	21 220	21 668	23 876	112,5%	110,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	122 016	133 791	150 898	123,7%	112,8%
Értékcsökkenési leírás	4 858	4 066	4 500	92,6%	110,7%
Egyéb ráfordítások	15 308	1 614	1 614	10,5%	100,0%
Általános költség	57 092	63 568	51 522	90,2%	81,1%
Üzemi tevékenység eredménye	-40 780	-40 529	-28 347	69,5%	69,9%

NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON ÁGAZAT
2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ tervteljesítés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Üzletbérleményből származó bevétel	182 013	203 371	203 371	111,7%	100,0%
Területbérbeadásból származó bevétel	555	989	989	178,2%	100,0%
Közvetített szolgáltatás továbbszámítása	4 810	2 815	2 334	48,5%	82,9%
Egyéb bérbeadás	2 186	1 116	2 284	104,5%	204,7%
Arany J u. 4019 65 m2			8 500		
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	189 564	208 291	217 478	114,7%	104,4%
Aktivált saját teljesítmény értéke	2 470	7 689	9 520	385,4%	123,8%
Egyéb bevételek	5 117	2 230	2 430	47,5%	109,0%
Egyéb bevételek összesen	5 117	2 230	2 430	47,5%	109,0%
Anyagköltség	7 366	5 285	12 770	173,4%	241,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 505	55 806	42 500	166,6%	76,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	170	75	170	100,0%	226,7%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 556	3 347	2 997	84,3%	89,5%
Értékesítés kivezetése			2 400		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	36 597	64 513	60 837	166,2%	94,3%
Béreköltség	40 144	25 665	35 624	88,7%	138,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 236	1 425	1 500	46,4%	105,3%
Bérfelrakások	9 461	6 407	7 999	84,5%	124,8%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	52 841	33 497	45 123	85,4%	134,7%
Értékcsökkenési leírás	17 308	14 289	15 420	89,1%	107,9%
Egyéb ráfordítások	5 952	6 480	6 501	109,2%	100,3%
Általános költség	23 299	26 123	22 118	94,9%	84,7%
Üzemi tevékenység eredménye	56 214	73 308	79 430	141,3%	108,4%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2019. évi Terv

adatok eFt-

ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ terveteljesítés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Földterületek haszonbérbeadása	5 236	3 630	3 630	69,33%	100,00%
Egyéb helyiség bérbeadása	2 856	2 854	2 938	102,87%	102,94%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	38 806	57 930	110 000	283,46%	189,88%
Egyéb tevékenység	14 123	0	0	0,00%	
Értékesítés nettó árbevétele	61 021	64 414	116 568	191,03%	180,97%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	112	318	355	316,96%	
Támogatás (Földművelés)	2 777	1 562	1 577	56,79%	
Egyéb bevételek	2 889	1 880	1 932	66,87%	
Anyagköltség	109	138	114	104,59%	82,61%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 908	10 540	10 300	57,52%	97,72%
Egyéb szolgáltatások értéke	623	435	457	73,35%	105,06%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	27 806	50 493	96 093	345,58%	190,31%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	46 446	61 606	106 964	230,30%	173,63%
Béreköltség	4 756	6 171	6 901	145,10%	111,83%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	141	402	402	285,11%	100,00%
Bérfelrakások	1 046	1 375	1 588	151,81%	115,48%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	5 943	7 948	8 891	149,60%	111,86%
Értékcsökkenési leírás	236	266	510	216,10%	191,73%
Egyéb ráfordítások	930	0	3	0,32%	
Általános költség	5 741	4 634	3 866	67,34%	83,42%
Üzemi tevékenység eredménye	4 614	-8 160	-1 734	-37,57%	21,25%

EGYÉB ÁGAZAT
 2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ tervterjesztés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	790	223		0,0%	0,0%
Egyéb bérbeadás árbevétele /Kossuth tér 6-7. 1/4. bérbeadás)	541	720	195		27,1%
Apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó árbevétele (Kossuth tér 6-7. 1/4)		101 708	26 300		
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	1 331	102 651	26 495	1990,6%	25,8%
Saját előállítású készletek állományváltozása	1 425	-7 943	0	0,0%	0,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		27 778	0		0,0%
Aktivált saját teljesítmény értéke	1 425	19 835	0	0,0%	0,0%
Működetésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 960	9 960	12 840	128,9%	128,9%
Működetésből származó bevétel - Homokbánya II.	9 960	9 960	12 840	128,9%	128,9%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J. u.)	1 459	1 475	1 515	103,8%	102,7%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 818	16 891	14 804	88,0%	87,6%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 524	13 010	11 138	88,9%	85,6%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	30 980	32 631	32 631	105,3%	100,0%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	29 087	28 734	28 734	98,8%	100,0%
Bogács bevétele	974	980	1 000	102,7%	102,0%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	1 242	798	450	36,2%	56,4%
Ügyviteli szolgáltatás	780	780	780	100,0%	100,0%
Tankerület bevétele		14 801	13 034		88,1%
Egyéb tevékenység árbevétele	113 784	130 020	129 766	114,0%	99,8%
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	470	100	100	21,3%	100,0%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság		708	0		0,0%
Egyéb bevételek		470	2 400		510,6%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	2 943	22	50	1,7%	227,3%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	168	512	450	267,9%	87,9%
Egyéb bevételek összesen	3 581	1 812	3 000	83,8%	165,6%
Anyagköltség	27 987	31 016	22 543	80,5%	72,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	70 743	78 573	61 054	86,3%	77,7%
Egyéb szolgáltatások értéke	316	500	438	138,6%	87,6%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	610	750		
Értékesített tárgyi eszköz kivezetési értéke	0	39 137	23 887		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	99 046	149 836	108 672	109,7%	72,5%
Béreköltség	7 285	40 239	29 858	409,9%	74,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	291	2 354	650	223,4%	27,6%
Bérráfordítások	1 672	7 329	6 494	388,4%	88,6%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	9 248	49 922	37 002	400,1%	74,1%
Értékcsökkenési leírás	2 143	3 475	3 296	153,8%	94,8%
Egyéb ráfordítások	44	4 286	5 316	12081,8%	124,0%
Általános költség	25 217	39 199	23 710	94,0%	60,5%
Üzemi tevékenység eredménye	-18 427	7 601	-18 735	101,7%	

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ tervteljesítés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	11 630	14 433	14 743	126,8%	102,1%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	92 669	6 274	4 834	5,2%	77,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	0	0	57 305		
Egyéb bevételek	160	685	425	265,6%	62,0%
Bevételek összesen	104 459	21 392	77 307	74,0%	361,4%
Anyagköltség	13 325	7 147	7 147	53,6%	100,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	46 936	2 367	51 573	109,9%	2178,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	35	66	66	188,6%	100,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 752	67	98	2,6%	146,3%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	64 048	9 647	58 884	91,9%	610,4%
Béreköltség	20 355	15 644	20 174	99,1%	129,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 102	702	790	71,7%	112,5%
Bérfjárulékok	4 696	1 976	4 509	96,0%	228,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	26 153	18 322	25 473	97,4%	139,0%
Értékcsökkenési leírás	1 485	3 609	3 900	262,6%	108,1%
Egyéb ráfordítások	1 331	0	150	11,3%	
Általános költség	20 341	7 555	16 812	82,6%	222,5%
Üzemi tevékenység eredménye	-8 899	-17 741	-27 912	313,7%	157,3%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ tervterjesztés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Társasházkezelésből származó bevétel	20 106	21 981	21 657	107,7%	98,5%
Egyéb bevétel	643				
Bevételek összesen	20 749	21 981	21 657	104,4%	98,5%
Anyagköltség	182	258	207		80,2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 386	2 367	2 252	51,3%	95,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	0		1	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0			0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	4 568	2 625	2 460	53,9%	93,7%
Béreköltség	12 259	12 460	14 403	117,5%	115,6%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	834	880	968	116,1%	110,0%
Bérfelrakások	2 821	2 182	3 359	119,1%	153,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	15 914	15 522	18 730	117,7%	120,7%
Értékcsökkenési leírás	175	137	387	221,1%	282,5%
Egyéb ráfordítások	166	0	2	1,2%	
Általános költség	4 778	4 384	4 115	86,1%	93,9%
Üzemi tevékenység eredménye	-4 852	-687	-4 036	83,19%	587,55%

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI
és
MÁTIS U. 10. SZÁM ALATTI
INGATLAN HASZNOSÍTÁS**

2019. évi Terv

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi TÉNY	2018. évi VÁRHATÓ terveteljesítés	2019. évi TERV	Index % 2019 év / 2017. év	Index % 2019 év / 2018. év
Lakásbérleményből származó bevétel	21 436	22 279	34 123	159,19%	153,16%
Üzemeltetési díj árbevétele	4 858	4 930	4 861	100,06%	98,60%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	4 987	5 415	3 784	75,88%	69,88%
Parkolódíjból származó bevétel	404	314	314	77,72%	100,00%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	31 685	32 938	43 082	135,97%	130,80%
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel	15 000	15 000	31 000	206,67%	206,67%
Egyéb tevékenység bevétele összesen	15 000	15 000	31 000	206,67%	206,67%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	13 000		
Anyagköltség	6 617	2 393	3 681	55,63%	153,82%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 347	2 958	3 111	92,95%	105,17%
Egyéb szolgáltatások értéke	435	506	1000	229,89%	197,63%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		0		0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	10 399	5 857	7 792	74,93%	133,04%
Béreköltség	4 029	5 326	34 913	866,54%	655,52%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	248	412	2 500	1008,06%	606,80%
Bérfelrakások	1 006	1 766	8 194	814,54%	464,00%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	5 283	7 504	45 607	863,28%	607,77%
Értékcsökkenési leírás	10 413	10 368	13 376	128,45%	129,01%
Egyéb ráfordítások	0	526	880	0,00%	0,00%
Általános költség	6 036	5 689	12 734	210,96%	223,81%
Üzemi tevékenység eredménye	14 554	17 994	6 693	45,99%	37,20%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 184	3 342	3 090	73,85%	92,46%
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 184	-3 342	-3 090		
Adózás előtti eredmény	10 370	14 652	3 603	34,74%	24,59%