

**KIK-FOR Kft.**

**6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.**

**Statisztikai számjel:**

**11031600 6820 113 03**

**Cégjegyzék száma:**

**03 09 102506**



## **ÜZLETI TERV**

**2020. ÉV**

**Kecskemét, 2020. február 14.**

## TARTALOMJEGYZÉK

### VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2020. évi Üzleti terv szöveges kiegészítése

#### Mellékletek:

1. számú melléklet: 1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység 2020. 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 lakáskezelés ágazat
2. számú melléklet: Nem lakás, üzletvagyon gazdálkodás 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 (Téglás u. 5. ABC)
8. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat (Mátis K. u. 10.)

Független könyvvizsgálói vélemény

Felügyelő bizottsági határozat

## 2020. évi Üzleti terv

### Vezetői összefoglaló

Az 1993. év októberében megalakult KIK-FOR Kft. kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, az önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján történő felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása. 2019. évben 1 344 önkormányzati lakás, közel 100 üzlet és garázs kezelését, továbbá 45 társasházban 1 447 lakás, üzlet, iroda, valamint garázs (albetét) közös képviseletét láttuk el, 60 saját tulajdonú lakás bérbeadását és 38 saját tulajdonú lakóingatlant magába foglaló épülettömb felújítását végeztük, majd adtuk át bérlőink részére, ezenfelül 4 saját tulajdonú lakást tervezünk hasznosítani a következő években.

### A KIK-FOR Kft. 2020. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

2020. évben a Társaság *igyekszik* célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A nyereséges ágazatok eredményei finanszírozzák a veszteséget termelő tevékenységeket. A gazdálkodást várhatóan több tényező befolyásolja.

### Kiemelt gazdasági események:

- 2020. január 31-ig az önkormányzat illetékes bizottsága részére **1340 db-ot** nyilvántartó **önkormányzati tulajdonú lakóingatlan hasznosítására** adtuk le **javaslatunkat**.
- 2020. február 10-ig elkészítettük az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokra vonatkozó **felújítási javaslatunkat**, mely alapján a Vállalkozási szerződés megkötését követően megkezdjük az ingatlanok tárgyi munkáit is.
- **Saját tulajdonú lakóingatlan-állomány esetén** bérbeadás útján történő hasznosítás valósul meg, magas fokú kihasználtság, illetve az ágazat önfenntartó képességének szem előtt tartása mellett. Kiemelten kezeljük a térség meghatározó nagyvállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötött, bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.
- **Üzletvagyon-állomány fejlesztése**  
2019. évben az üzletvagyon-állomány fejlesztése folyamatos volt. A Kft. befejezte a jelentős volumenű **Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanokat érintő fejlesztéseket**, így 2020. évben 217 m<sup>2</sup> nagyságú 4 db üzlethelyiség teljes bevételeivel is számolunk.
- **2020. évben** - a lakbér emelés miatt – ca. **115 m Ft-ot** tervezünk az **önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására költeni** a saját fizikai állomány és az általános közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjének bevonásával.
- A bázis időszakhoz hasonlóan a 2020-as üzleti évben is cél az **üresen álló lakások számának csökkentése**. A Kft. arra törekszik, hogy a kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban megvalósuljon és ebből többlet árbevétel realizálódjon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.
- Üzleti tervünkben szerepeltetjük a homokbányai övezetben fekvő 1. számú, 138 férőhelyes ingatlantömb 2020. március 1. napjától kezdődő üzemeltetési feladatainak ellátását.

## A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő, - a 2020. évi hasznosítási tervben - 1340 db-ot számláló **lakásállomány kezelése, üzemeltetése, valamint a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása és az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.**
- A 2020. évben hatályos - az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló - 22/2015. (X.22) önkormányzati rendelet szociális és költségelven meghatározott bérletidő-kategóriákat jelöl meg; az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos bérbeadási és hasznosítási, valamint elidegenítésre vonatkozó szabályokat a közgyűlés határozza meg.
- A közgyűlés jóváhagyásával 2020. január 1-i hatályba lépéssel lakbéremelés valósult meg a lakók előzetes írásos tájékoztatása mellett. Ezzel a szociális elven bérbeadott lakóingatlanok m<sup>2</sup> ára 98 Ft/m<sup>2</sup>/hó - 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó; míg a költségelven bérbeadott lakóingatlanok díja 534 Ft/m<sup>2</sup>/hó – 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó közé emelkedett, ami súlyozott számtani átlaggal számolva 527 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérletidő-bevételt biztosít.
- A KMJV Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelete alapján a **1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzat**on a működési célú támogatások soron 57 000 e Ft 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.
- Az előző évekhez hasonlóan 2020. évre vonatkozóan is tervezzük - Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között **vállalkozási szerződés** keretében megvalósuló - felújítási munkák elvégzését az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat érintően bruttó 77 m Ft összegben. A Kft. az ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezné a felújítási munkákat.
- A lakásosztály által 2019. I. félévében lebonyolított önkormányzati tulajdonú lakóingatlan értékesítések I. ütemében a legmagasabb vételi ajánlatok összesítése alapján **41,1 m Ft** bevétel realizálódott a KMJV Önkormányzata pénzforgalmi bankszámláján; a bizottság által jóváhagyott lakóingatlanok II. ütembeli értékesítéséből **73,5 m Ft** bevétel prognosztizálható, mely a 2020. évi pénzügyileg teljesült bevétel részét képezi, ami mindösszesen megfelelő alapot biztosít az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bruttó 77 m Ft összegű (nettó: 60,6 m Ft) felújítására, tekintettel az Ltv. 62.§ (3) b) törvény előírásaira, miszerint a lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére fordíthatók a lakásalap bevételei.
- A 2015. januártól 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől **40 db lakással bővült.** A lakásokat a térség nagyvállalatának munkavállalói részére adta bérbe a Kft. a bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően. **A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére egyaránt.** 2019. május 1. napjától a Mátis K. u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakóingatlanát adjuk bérbe szintén a nagyvállalat munkavállalói részére, 2019. szeptember 1. napjától további 1 db ingatlannal bővülő hasznosítással számoltunk.
- 2019. évhez hasonlóan a Kft. 2020. évben is folytatni kívánja a **vagyonkezelési ágazat** tevékenységét az Önkormányzati szándékkal összhangban megjelenő munkák által. 2020. évi Üzleti tervben nem számolunk új telekkialakításokkal, **a vagyonkoncepció szerinti munkákat tervezzük megvalósítani.**

- Üzletbérbeadási tevékenységünket magas kihasználtság mellett tervezzük továbbműködtetni, számolunk 2020. évben is a KSH szerinti 3,4 %-os bérleti díj indexálással, azonban az óvatosság elve alapján – a *mérséklődő gazdasági folyamatok miatt* - bevételcsökkenést prognosztizálunk.
- Társasházkezelési részlegünk előrejelzés alapján elérte a kapacitáskihasználás maximumát, így további bővülés 2020. évben nem lesz, így csökkenő árbevétel szerepel terveinkben.

A társaság tervezett adózás előtti eredménye **1 929 e Ft.**

Az értékesítés tervezett nettó árbevétele **2020. évben 917 403 e Ft.**

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: **519 419 e Ft.**

**Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 404 602 e Ft. A tervezés során továbbra is számolunk a megnövekedett létszámigénnyel.** Az előző évekhez képest magasabb összegű bérköltséggel tervezünk a gyedről visszatérő munkavállalók, illetve 1 fő műszaki ügyintéző, 2 fő szakmunkás felvétele miatt. *(A megnövekedett létszámigény részletezését a V. Pénzügyi terv tartalmazza).* A foglalkoztatotti létszám 2020. évben várhatóan **83 fő** lesz.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete fenntartható.**

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

**A Kft.-nél keletkező szabad pénzügyi forrás által finanszírozhatóvá vált – a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, biztos bevételi forrást jelentő – stratégiai jellegű ingatlanok felújítási munkálatainak elvégzése.** Az évek alatt felhalmozott pénzügyi tartalékot a Kft. a 2019. évi projektek *(Mátis K. u. 10. szám alatti tömbház felújítása, Kéttemplom köz 4 db üzlet kialakítása)* finanszírozására fordította. **Jövőbeni célkitűzés ismét a pénzügyi forrásfelhalmozás megkezdése, mely további stratégiai jellegű fejlesztések biztos alapját képezheti.**

**A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 2020. évtől várhatóan eléri a tulajdonos által is preferált mérsékelt szintet,** köszönhetően a megfelelő behajtási tevékenységnek, illetve az előző években végrehajtott, nagy összegű értékvesztés elszámolásának. A 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kinnlevőség-állomány kismértékű növekedését idézheti elő. Ennek elkerülése érdekében fokozott figyelmet fordít a Kft. a szükséges intézkedések megtételére.

**A Kft. 2020. évben is a törvényi előírásoknak megfelelően kialakított belső szabályzatok alapján, a szerződéses kötelezettségeket figyelembe véve, a jogosultságok érvényesítésével 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 előre jelzett működéséről, eredményéről. **Megfelelő az üzletmenet megállapítására, valamint a tulajdonos önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló előterjesztéshez megfelelő alapot biztosít.**

**Jelen 2020. évi Üzleti terv tartalmazza a szakmai tevékenységek ismertetését, a Társaság és az önkormányzat között tervezetten fennálló támogatási, közfeladat -ellátási és egyéb tervezett visszerhes szerződésekből eredő bevételeket, kiadásokat a tulajdonosi elvárásnak megfelelően tevékenységenként, felhalmozási és működési cél szerint elkülönítve, továbbá a teljesítési ütemezést.**

**2020. évi Üzleti terv független könyvvizsgálói véleményt tartalmaz.**

## 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 dr. Mocsainé dr. Temesvári Zita és dr. Rakonczay Éva látja el.

Internetcím: [www.kikfor.hu](http://www.kikfor.hu)

E-mail cím: [titkarsag@kikfor.hu](mailto: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 mozaikszó 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 MötV 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 adatként 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, áfa státuszának módosításával.

### Gazdasági tényezők

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

A Magyar Nemzeti Bank 2020. évi inflációs célkitűzése 3 %, 4 %-os - *ambiciózus* - GDP (bruttó hazai termék, az egy év alatt megtermelt, előállított termék, szolgáltatás piaci értéke) növekedés mellett.

### *További gazdasági mutatók*

A 2020. évi Üzleti tervünkben a bérek további emelésével, 161 000 Ft minimálbérrel és 210 600 Ft garantált bérminimummal (8%-os emelkedéssel) számolunk, **valamint 8 %-os átlagos, differenciált alpbérfejlesztést irányzunk elő, mely a tervezett 3 %-os inflációt** figyelembe véve 5 %-os reálbér növekedést jelenthet.

A vállalat 2020. évben a 2019. évvel közel azonos mértékben - *összesen 15 m Ft keretösszegig* - tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafeteria juttatásokat. Az említett béren kívüli juttatások közül kizárólag a SZÉP kártya 3 alszámlájára utalt támogatás eredményez kedvezményes közteherfizetést, így cafeteria keretében csak ezzel a juttatással számolunk. Az Szja tv. módosításai jellemzően kisebb változásokat tartalmaznak, azonban munkavállalói szempontból jelentős módosítás, hogy a négy vagy több gyermeket nevelő anyák 2020. január 1-jétől élethosszig mentesülnek a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alól. A Kft-nél jelenleg 1 fő munkavállaló jogosult az ilyen típusú kedvezményre. Jelentősen átalakul 2020. július 1. napjától a magánszemélyt terhelő járulékkötelezettség. Az egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék 2020. július 1. napjától megszűnik, a nyugdíjjárulék is beépül a társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségbe, így a társadalombiztosítási járulék 2020. július 1. napjától 18,5 % lesz.

Jelentős változás a Versenyszféra és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma 2016. novemberi megállapodásban foglaltak teljesülésének érdekében, hogy a 2019. évi XLVIII. törvény értelmében 2019. július 1. napjától a szociális hozzájárulási adó mértéke 19,5% helyett 17,5%-ra 2% ponttal csökkent.

Kedvező társaságiadó-változás, hogy megszűnik az adóelőleg kiegészítési kötelezettség a társasági adó, innovációs járulék tekintetében. Ugyanakkor az önkormányzatok likviditásának megőrzése érdekében továbbra is szükséges az adóelőleg-kiegészítés szabályának fenntartása a helyi iparűzési adóban.

2020-tól számvitelt érintő módosításokra is fel kell készülni, ugyanis a számviteli törvény módosítása a nemzetközi előírásokhoz illeszkedő bevételelszámolási szabályokat tartalmaz *az uniós és a hazai forrású több üzleti évet átfogóan teljesített szerződésekkel (projektekkel) kapcsolatosan.*

További 2020. évre is kedvező 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 (2020. július 1-től a társadalombiztosítási 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. **A Kft-nél jelenleg 9 fő nyugdíjas munkavállaló áll alkalmazásban** - az állományi létszám 13,5 %-a nyugdíjas -, akik járulékfizetés hiányában 2020. július 1. napjától nem lesznek jogosultak keresőtevékenységük kapcsán 0,5%-os nyugdíjemelésre.

Társaságunk érdeke a szükséges létszámú – jelenleg 4 fő - megváltozott munkaképességű munkavállaló foglalkoztatása, mivel a rehabilitációs hozzájárulás mértéke is emelkedett a minimálbér emelkedésével. Tekintettel arra, hogy ez a mérték a minimálbér kilencszerese, így az összeg 2020. évben hiányzó létszámonként 1 449 000 Ft/fő/év.

## **Természeti tényezők**

### **Energiafelhasználás, alternatív energiaforrások, erőforrás-újrahasznosítás, hulladékgazdálkodás, zöldmozgalmak hatásai**

Társaságunk folyamatosan keresi a székház felújítására vonatkozó pályázati lehetőségeket, mellyel jelentős energetikai költségmegtakarításokat kíván elérni. A KIK-FOR Kft. székháza az 1980-as években épült, mára igen elavult technikai színvonalat képvisel. 2016-2018. években a Kft. pénzügyi lehetőségeinek függvényében sor került a régi nyílászárók korszerű műanyag nyílászárókra történő szakaszos cseréjére.

## **Technológiai, műszaki tényezők**

Társaságunk tevékenységi köréből 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. A KIK-FOR Kft. - élve a Kecskeméten megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel - 2017. évben új elektromos személygépjárművet vásárolt a gyorsszolgálat munkatársainak részére, 2020. évben gépjárművek cseréjét tervezi a Kft.

## **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, mely 2020. évben is folytatódik. Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítése érdekében létrehozta a Kecskemét Fejlődéséért Alapot a fejlesztési projektek finanszírozására.

A Daimler AG mintegy 800 milliárdos fejlesztése valósult meg az I. ütemben. 2017. évben a MBMH gyár (II. ütem) - *rugalmas termelés biztosítása érdekében* - végzett bővítése által 1 milliárd EURO összegű tervezett beruházási munka vette kezdetét. A vállalat a gyár építésével 2019. évtől „ütemezetten” 2500 új munkahelyet kíván teremteni a kecskeméti telephelyen. **A megnövekedett munkavállalói létszámigényre való tekintettel tervezik a gyár munkavállalói számára a kedvezményes lakhatás biztosítását, melyben Társaságunk tevékenyen részt vesz.** Mind a fent említett fejlesztéssel kapcsolatosan, mind pedig a Neumann János Egyetem létrehozásának hatására jelentős mértékben megnövekedett a városba települők száma. E tény előre vetíti a lakhatás megteremtésének szükségességét, mely saját tulajdonú és bérlakások, illetve családi házas beépítésre alkalmas építési telkek kialakításával oldható meg.

A kiírásra kerülő első Operatív Programok további élénkítő hatást gyakorolhatnak az ingatlanpiac városban érzékelhető mozgásaira. Cégünk intenzíven részt kíván venni a fejlesztésekben. 2021. évtől pedig új programozási időszak veszi kezdetét, mely új lehetőséget teremthet a Kft. számára is.

A városba betelepülő vállalkozások munkaerőigényének növekedésével kell számolni. A gazdaságban foglalkoztatottak aránya jelentősen emelkedik, a munkanélküliség aránya Kecskeméten elenyésző lesz, amely kedvező hatást gyakorol az önkormányzati, főleg szociális lakásokban bérleti jogviszonyt létesített magánszemélyek lakbér- és rezsifizetési hajlandóságára.



## Társadalmi tényezők

Régióinkban, főként városunkban és vonzásokörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2019. január 1-én hivatalosan becsült népessége 111 687 fő, melynek 67,1 %-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
2019	2366	3,16% ▼	74 899

A KSH adatai alapján a lakások száma 2019. január 1-én 51 029 db.

## Tervezési peremfeltételek

A bérlakások bérleti díját érintő emelés mértéke a KMJV Önkormányzata közgyűlésének 12/2016. (VI. 30.) rendelete alapján 2016. augusztus 1-jétől 5 %, 2017. augusztus 1-jétől szintén 5 %, valamint 2018. augusztus 1-jétől további 5% (2011. április óta változatlan volt), 2019. évben nem történt emelés.

A Kft. 2020. évi Üzleti tervében számolunk átlagos bérletidíj-emeléssel, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett m<sup>2</sup> árak így is csekélynek minősülnek, **pl. a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó; így az 1 m<sup>2</sup> -re számított átlagos lakbér 527 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő lakóingatlan bérbeadásnál pedig 1 500 – 2 000 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjak jelennek meg.** Megállapítást nyer az a tény, hogy a költségelven történő bérbeadás a piaci ár felét teszi ki. Az albérletárak 2016-ról 2017-re mintegy harminc, 2017-ről 2018-ra közel húsz százalékkal növekedtek Kecskeméten, míg az ezen időszakot érintő *az önkormányzati rendelettel meghatározott* lakbéremelés pedig 15,7 %-os mértékű volt.

A minimálbér és a garantált bérminimum évek óta tartó emelkedésének hatása makro és mikro szinten is jelentős. *Ez egyrészt* igen kedvezőnek mondható a fizetőképes, erősödő vásárlóerő miatt, *másrészt* azonban bérfeszültség kialakulásához is vezet(het), tekintettel arra, hogy a 2016-2018. közötti években ez az emelkedés rendkívüli mértékű volt. A vizsgált időszakban a minimálbér növekedése 24,3 %-os, míg a garantált bérminimum esetén 40 %-os mértékű a bázishoz (2016. év) képest, a 2019. évi emelkedést is figyelembe véve az előbbi 34,2 %-kal, míg az utóbbi 51,1 %-kal növekedett.

2020. január 1-jétől újabb 8 százalékos minimálbér és a garantált bérminimum emelkedéssel számolunk. Rendkívül markáns mértékű az emelkedés, ami a 2016-2020. közötti időintervallum tekintetében a minimálbér vonatkozásában 45 %-os, a garantált bérminimum esetében 63 %-os dinamikát jelent.

## KSH által közzétett infláció

2017. év	2018. év	2019. évi
2,4	2,8	3,4

**2020. évre tervezett infláció: 3 %.**

A beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29.

2020. évben ütemezetten, negyedévente 8 500 e Ft összegben történő visszafizetésekkel számolunk.

Beruházási hitelkamat: 3 havi BUBOR (2020. február 14-én 0,50 %) +1,8 % /év.

Folyószámlahitel-kondíciók folyósítási feltételei:

Raiffeisen Bank Zrt.: 1 havi BUBOR + 1,5 % kamatfelár, 2020. december 31. napjáig, 0,25 % rendelkezésre tartási jutalék mellett, 20 m Ft keretösszegig;

OTP Bank Nyrt.: 1 havi BUBOR + 1,1 % kamatfelár, 2020. december 31. napjáig, 50 m Ft keretösszegig.

A Kft. csak legszükségesebb esetben kíván élni a folyószámlahitel-felvétel lehetőségével.

2020. évben a Téglys u. 5. sz. alatti BC épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

### **A Társaság kockázatai és kezelésük rendszere**

A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 2019. 12. 31-ig hatályos előírásai szerint annak hatálya kiterjed az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. § (3) a) pontjában meghatározott helyi önkormányzatokra és az általa alapított szervekre, szervezetekre, ha azok tulajdonosi jogokat vagy vagyonkezelői jogot gyakorolnak. Ennek megfelelően a jogszabályban foglaltak vonatkoznak a KIK-FOR Kft.-re, mint tulajdonosi és vagyonkezelői jogokat gyakorló önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságra.

A 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően integrált kockázatkezelési rendszer működtetése kötelező. E tevékenység során fel kell mérni és meg kell állapítani a tevékenységben rejlő és szervezeti célokkal összefüggő kockázatokat, továbbá meg kell határozni az egyes kockázatokkal kapcsolatban szükséges intézkedéseket, valamint azok végrehajtása folyamatos nyomon követésének módját. A tevékenység szabályozására a Társaság Integrált kockázatkezelési szabályzatot, valamint Belső kontroll kézikönyvet dolgozott ki, és a jogszabályi változások figyelembe vételével aktualizál.

A Kft. kitűzött céljainak elérése érdekében a vezetésnek és a dolgozóknak minden szintje részt vállal a belső kontroll folyamatban, a kockázatok meghatározásában, és az észszerű biztosítékok meghatározásában.

A feltárt fő kockázatok:

- Műszaki-karbantartó részlegnél:
  - piaci alatti bérezés a munkavállalók elvesztését eredményezheti,
  - egyéni védőeszközök használatának hiánya, a minimális egészségügyi és biztonsági követelmények be nem tartása munkahelyi baleset bekövetkezését okozhatja,
  - kézi és gépi szállítás, gépjárművezetés; ill. gépek, berendezések nem megfelelő kezelése munkahelyi balesetet eredményezhet,
  - elégtelen létszám a határidők be nem tartását okozhatja.
  
- Társasház-gazdálkodási részlegnél:
  - döntéshozatal a társasházak közgyűlésénél van, mely a döntés végrehajtásában, illetve a határozatok nem megfelelő jogi megfogalmazásában okozhat nehézséget,

- a részlegesen rendelkezésre álló dokumentációk, társasház műszaki állapotának hiányos felmérése nem megfelelő felmérési jegyzőkönyveket eredményezhet,
  - szakemberhiány, időszakosan jelentkező munkák megszervezése a nem határidőben történő feladatellátást okozhat,
  - estébe nyúló közgyűlések a munkavállaló elvesztéséhez vezethet,
  - adatvédelem, adatbiztonság (GDPR) be nem tartása a személyes adatok illetéktelen személyek kezébe kerülése incidenst, jogi eljárást vonhat maga után.
- o Bérletkezelés részlegénél:
    - szigorú dokumentálás elmaradása, írásbeliség megkövetelése ellenére nem készül igazoló feljegyzés az eseményekről, bizonyítás nehézségét okozhatja,
    - ügyfélkezelési nehézségek, nem megfelelő információk félreértéseket generálhatnak,
    - üresen álló lakások számának növekedése karbantartási és felújítási tevékenységek miatt a kiadható lakásszám csökkenését eredményezheti,
    - bérleti szerződések megkötése, nem megfelelő bérleti szerződési forma alkalmazása kötelezettségek, követelések meghatározásának nehézségeit eredményezi.
  - o Gazdálkodás, számviteli-pénzügyi részlegénél:
    - jogszabályváltozások követésének hiánya nem megfelelő eljárásokat eredményezhet,
    - az emberi erőforrás, motiváció hiánya feladatvégzési nehézségeket okozhat,
    - likviditásmenedzsment, pénzügyi forráshiány fizetőképességi nehézségeket idézhet elő,
    - *teljesítés igazolás* során rossz költséghely meghatározás miatt nem megfelelő U (üzemkód), UTK kód alkalmazását okozhatja.

Az integrált kockázatkezelés során a fő folyamatokban rejlő kockázatok azonosítása, értékelése és a kockázati kategóriák megállapításra kerültek. A tűrészathárt vezetői szinten egyedileg értékeli és kezeli a Társaság. A kockázati értékek csökkentésére, valamint a nyomon követés segítése érdekében, ellenőrzési nyomvonal került kialakításra, meghatározva a folyamatokat, feladatokat, felelősöket. A szervezeti integritást sértő eseményekkel kapcsolatban (a célok megvalósulását akadályozó tényezők) elkészült a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. Szervezeti integritást sértő eseményekre vonatkozó bejelentések kezelésének eljárásrendje.

A független belső ellenőrzés a nagyobb kockázatot képviselő területeken gyakrabban ellenőrzi a szabályzatok betartását, illetve a kockázatelemzéssel tervezi meg a következő évi belső ellenőrzési terv kialakításakor a bizonyosságot adó tevékenységeket. A kockázatelemzés figyelembe veszi a kockázatkezeléskor szervezeti egységenként megállapított kockázati értékeket, a kockázatok bekövetkezésének valószínűségét.

A kockázatok bekövetkezésének megelőzése érdekében a Társaság belső szabályzatokat alakított ki az Alapító Okiratban és a Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzített feladatok ellátását érintően. Az alkalmazott eljárások, szabályozások megismeréséhez egyrészt közérdekű nyilvános felületre kerülnek fel a szabályozók, továbbá tájékoztatók, képzések szervezésével igyekszik csökkenteni a Kft. hibás eljárás bekövetkezésének valószínűségét.

### III. Szervezeti terv

Az üzleti évben Társaságunk 2019. évi feladatainak ellátását 73,28 fő statisztikai állományi létszámmal oldotta meg. 2018. évhez képest szükségesnek bizonyul létszámnövekménnyel kalkulálni. A tulajdonos 2018. II. félévben megfogalmazott igényének megvalósítása érdekében a műszaki részleg **szellemi állományának 1 fővel való bővítése vált szükségessé** feladatfinanszírozás előkészítése céljából és a műszaki csoportvezető előléptetése következtében, ezen felül további **2 fő szakmunkás** végzettségű munkavállaló felvétele indokolt annak érdekében, hogy a megnövekedett feladatok maradéktalanul, az eddig elvárt szakmai színvonal mellett elláthatók legyenek. Folyamatosan hirdetjük szakmunkások felvételi lehetőségét is, valamint 2020. évben a gyedről visszatérő munkavállalókkal is számolunk a 2020. évi szervezeti tervünkben. Ezen túl a homokbányai 138 férőhelyes szállás **üzemeltetésével kapcsolatos feladatokra 1 fő** munkavállaló felvétele indokolt.

A statisztikai állományi, munkaügyi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Létszám (fő)		
	állományi	/ munkaügyi	munkaügyi
	2019. évi	2019. év	2020. év terv
<b>Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás</b>	64,00	70,00	76,00
<i>Fizikai</i>	25,00	26,00	28,00
<i>Szellemi</i>	39,00	44,00	48,00
<b>Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás</b>	8,00	8,00	6,00
<i>Fizikai</i>	2,00	2,00	3,00
<i>Szellemi</i>	6,00	6,00	3,00
<b>További munkaviszonyban állók</b>	1,28	1,00	1,00
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>73,28</b>	<b>79,00</b>	<b>83,00</b>
<i>Állományba nem tartozók</i>	5	5	5

83 főből 4 fő megváltozott munkaképességű munkavállaló.

A Kft. feladatait az alábbi összetételű és végzettségű munkavállalói állománnyal látja el.

A Kft. által végzett **lakás- és helyiséggazdálkodási tevékenységnek** megfelelően az állomány **26%-a szakmunkás végzettségű**, további **46%-a** pedig magasan képzett **középfokú végzettségű munkatárs**.



Egyes munkakörökhöz azonban nem szükséges szakmai végzettség. Kialakításhoz segéd munkások alkalmazása is elegendő, így 8 % az általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya.

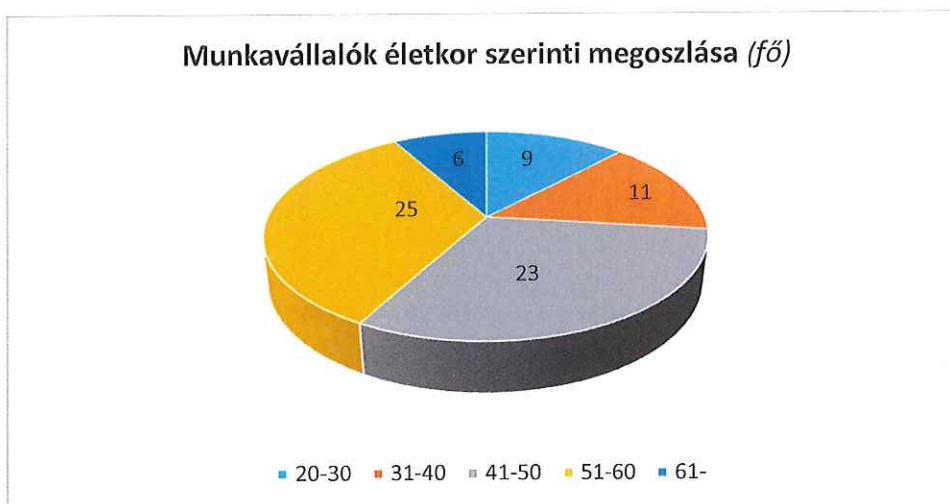
Ugyanakkor a lakás és karbantartási tevékenység minőségi ellátásához megfelelő szaktudással rendelkező munkavállalók szükségesek. A számviteli, pénzügyi, munkaügyi, iktatási, valamint a lakáskezelési adminisztrációs feladatok ellátásához, a társasházkezelési tevékenység végrehajtásához érettségizett és megfelelő szakirányú képzettséggel rendelkező munkavállalókat alkalmazunk. Vezetői feladatokat és műszaki előkészítő tevékenységet jellemzően főiskolai diplomával rendelkező dolgozók látnak el. A HR állomány összetételében folyamatosan fejlődik, 2017-ben új vezetői munkakör került kialakításra a szervezeti átalakítást követően, jelenleg az állomány 21 %-a diplomás.

A KIK-FOR Kft. felső vezetése egyre nagyobb hangsúlyt fektet a munkavállalók oktatására, képzéseken való részvételére. A műszaki területen 2 fő vett részt 2016. évben gázfogyasztó berendezés és csőhálózat-szerelő képzésben, melynek eredményeként mesterlevelet kaptak. 2017. évben gázipari, műszaki-biztonsági felülvizsgáló képesítés megszerzése volt a cél, a saját - rugalmasan rendelkezésre álló - gázbiztonsági felülvizsgáló munkavállaló biztosítása érdekében. 2018. évben érintésvédelmi feladatok elvégzésére, igazolás kiállítására vált jogosulttá egy munkavállaló. 2019. évben társasházkezelő és pénztáros végzettséget abszolvált egy munkavállalónk, a műszaki részlegen pedig 9 fő munkavállaló tűzvédelmi szakvizsgát szerzett. A szakmai jellegű képzések támogatását a vezetés kiemelkedően fontosnak tartja. A szellemi feladatokat végző munkavállalók részére is biztosított a fejlődési lehetőség. Ennek eredményeként az egyes szakterületeken hosszútávon fenntartható a megfelelő szaktudás. A továbbképzéseken történő folyamatos részvétel támogatása 2020. évben is - az eddig bevált gyakorlatnak megfelelően - szerepel a tervekben. 2020. évben speciális rovar- és rágcsálóirtásra jogosító képesítést kínálunk 1 fő munkavállalónk számára.

A Társaság együttműködési megállapodással duális képzés keretében 2 fő hallgatót foglalkoztat adminisztratív feladatok ellátásának kiegészítése céljából, melyet a 2020/2021-es tanévre további 2 fővel kíván bővíteni.

#### A Társaságnál foglalkoztatott munkavállalók életkor szerinti megoszlása

A Kft-nél jelenleg munkaviszonyban álló 74 fő alkalmazott munkavállaló átlagéletkora 46,8 év. A korösszetétel megoszlása egyenletes, mivel a 20-30 év közötti és a 61 év feletti aránya 8 - 12 %. A 31-40 év közöttiek az összlétszám 15%-át képviselik 11 fővel. A 41-60 év közöttiek aránya 31 - 34 % -al a legmagasabb. Ezt a korosztályt 23 - 25 főből álló, mindösszesen 48 fős munkavállalói csoport alkotja, mely összesen 65%-os arányt jelent.



A 2020. évi képzési terv név szerinti összeállítása folyamatban van, azonban jelen tervezetben az alábbi képzési lehetőségekkel számoltunk.

#### **I. Bér lakásgazdálkodási osztály**

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

#### **II. Műszaki részleg**

2020. évben 1 fő egészségügyi kártevőirtó és fertőtlenítő tevékenység ellátására feljogosító szakképesítése valósulna meg, erre a célra 500 e Ft -ot különítünk el. Az évente megrendezésre kerülő Construma építőipari kiállításon szakmai tapasztalat bővítése céljából részt kíván venni a Társaság műszaki csapata, előreláthatólag 20 fő érdeklődővel. Ennek költsége 100 e Ft. Az állomány szakképzésére 600 e Ft-ot biztosítunk jelen Üzleti tervben.

#### **III. Társasházkezelési részleg**

Társasházkezelők Országos Egyesületének képzésein, konferenciáin kívánunk részt venni a részleg munkavállalói, szakmai tapasztalatcsere céljából, 400 e Ft összeget tervezünk.

**IV. Számviteli, pénzügyi területen továbbra is biztosítjuk a kötelező továbbképzéseken való részvételt. Továbbá 1 fő számára korszerű számítástechnikai ismeretek, magas fokú excel kezelési képesítés megszerzésének lehetőségét biztosítja a Társaság. Erre 600 e Ft-ot különítünk el.**

**Össességében jelen terv keretében 1,9 m Ft-ot szándékozunk költeni a munkavállalóink ösztönzése, fejlesztése céljából, ezáltal elősegítve hosszútávon történő megtartásukat.**

Bértervünkben a szerződések alapján jelenleg ellátott feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bér gazdálkodással. **A 2020. évi üzleti évben 8%-os átlagos, differenciált alpbérfejlesztést tervezünk megvalósítani.** A személyi jellegű ráfordítások között kalkulálunk az ügyvezető igazgató és a vezető állású munkavállalók 8%-os mértékű alpbér emelésével és a részükre kifizetett teljesítményhez kötött juttatásokkal is.

## IV. Tevékenységi terv

### 1. Ágazati tervek bemutatása

#### a) Bérlakások kezelése, működtetése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezései szerint szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg a bérleti díjakat, a hasznosítás és elidegenítés feltételeit. A *jelenlegi önkormányzati rendeleti szabályozás* alapján társaságunknak nincs módja piaci alapú lakbérek alkalmazására, mivel Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) számú rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) nem állapít meg ilyen kategóriát. Jelezzük, hogy bizonyos lakások elhelyezkedése, komfortfokozata, illetve a felújításra fordított összeg nagyságrendje alapján indokolt lenne a piaci alapú bérbeadás lehetőségének megteremtése.

2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A korábbi évek gyakorlatának megfelelően KMJV Önkormányzata terveink szerint 2020. évre is támogatási szerződést köt Társaságunkkal a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2020. évi feladatellátásának ellentételezésére 57 m Ft összegben. Jelenleg 1344 db önkormányzati tulajdonú lakás kezelését biztosítjuk. További csoportosításként tervünkben **1100 db közszolgáltatási szerződés alapján kezelt** önkormányzati bérlakással számoltunk, amelyből **483 db** szociális elven adható bérbe (nyugdíjasházi és elszórtan elhelyezkedő szociális lakások összesen), **595 db** a költségelven bérbe adható lakások száma, valamint 2020. évben **22 db** ingatlan kiadhatatlan műszaki állapota miatt.

2018. évben általános mértékű, 5%-os bérletidj-emelés valósult meg, 2019. évben a bérleti díjak nem változtak, mert bár indokolt lett volna, de nem volt rá lehetőség. A Lakbérrendelet által előírt, 2016. és 2017. években realizált 5-5%-os lakbéremelés csak részben korrigálta azt a lemaradást, ami a lakbérek hosszú éveken keresztül történő befagyasztása okozott, tekintettel arra, hogy 2016-ot megelőzően legutóbb 2011-ben történt díjemelés, azóta pedig mind a piaci alapú lakbérek, mind a lakáshasznosítás során jelentkező költségek viszonylatában robbanásszerű emelkedés volt tapasztalható. Az egyes lakáskategóriák (szociális/költségelven alapú) esetében igazodni kívánunk a korábbi évek gyakorlatához, azaz minden lakáskategória fajlagos (m<sup>2</sup>-enkénti) bérleti díját javasoljuk megemelni. **2020. évben szükségessé vált a lakbérek emelése a fent kifejtettek alapján.** Ennek mértéke a 2019. őszén lefolytatott tulajdonosi egyeztetések során került meghatározásra a tulajdonos jóváhagyása alapján. Ennek megfelelően terjesztettük be a rendeletmódosítási javaslatot indokolással. A közgyűlési jóváhagyással összhangban 2020. január 1-i hatályba lépéssel megtörtént a lakbéremelés, a lakók előzetes írásos tájékoztatása mellett. **Ezzel a szociális elven bérbeadott lakóingatlanok m<sup>2</sup> ára 98 Ft/m<sup>2</sup>/ hó - 430 Ft/m<sup>2</sup>/ hó; míg a költségelven bérbeadott lakóingatlanok m<sup>2</sup> díja 534 – 946 Ft m<sup>2</sup> közé emelkedne,** ami 527 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat jelent súlyozott számtani átlaggal számolva. *Előreláthatólag a tárgyévben is indokolt lesz további - 2021. évre vonatkozó - lakbér emelési javaslat betervezése.*

A felújítási terv pénzügyi ütemezésének meghatározása során a tulajdonos által meghatározott pénzügyi keret került tervezésre, amely csak a bérlakásállományon elvégzendő legszükségesebb munkák elvégzésére elégséges. Egyes lakások ebből kifolyólag használatra alkalmatlan, esetenként balesetveszélyes állapotba kerülhetnek. Ez a folyamat nem függ a karbantartási tevékenységtől, **felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasználódott épületszerkezetek tönkremennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak.**

A felújítás ellenértékének forrása várhatóan az értékesített önkormányzati tulajdonú ingatlanokból a KMJV Önkormányzata részére befolyt pénzügyösszeg lesz. Az I. ütemből realizálható 41,1 m Ft után a II. ütem 73,4 m Ft bevételt hozhat, így számításaink szerint 2020-ban 100 m Ft-os nagyságrend tervezhető felújítási célra, azonban az Önkormányzat jelöli meg a pontos összeget, amely alapján konkrét lakásokra és munkanemekre lebontva készítettük el a felújítási tervet. Ha a fenti összeg rendelkezésünkre áll, úgy az egyes lakások felújításán kívül korlátozott mértékben egész háztömbök részleges felújítását is be kell ütemeznünk, mert az állagromlás (pl. tetők, homlokzatok) ezt feltétlenül megkívánja. 2020-tól a Mátis Kálmán utca 1. és 16., valamint Rávágy tér 7. szám alatti háztömbök külső homlokzatának felújítását célozzuk meg, amely munkálatok szintén nem tűrnek halasztást, azonban a ráfordítás nagyságrendje miatt mindeddig nem volt lehetséges a munkálatokat beütemezni. Jelen Üzleti tervben is jelezzük, hogy a teljes ház- és lakásállomány által megkövetelt felújítások még ebben a nagyságrendben is csak részben végezhetőek el, az összes indokolt munkálat elvégzéséhez több százmillió forint hiányzik a rendszerből, amit most is, és az elmúlt években is folyamatosan jeleztünk a tulajdonosnak. Hangsúlyozzuk, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérbeadásra alkalmas műszaki állapotának eléréséhez az önkormányzat által ellentételezett felújítási munkák mellett társaságunknak karbantartásnak minősülő munkákat is el kell végeznie. A karbantartási munkák elvégzéséhez szükséges pénzügyi és munkaerő kapacitásokat a KIK-FOR Kft. úgyszintén elkülöníti és biztosítja, valamint lefolytatja a beszerzési, versenyeztetési és közbeszerzési eljárásokat, megkötöti a vonatkozó szerződéseket.

### **2016-2019. évi önkormányzati tulajdonú ingatlanfelújítások száma, tartalma**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2016-tól az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítását végeztette/végezteti 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	33	11 012 204
2019. év	31	19 904 000
<b>Összesen</b>	<b>256</b>	<b>109 656 362</b>

Az évek során elvégzett felújítási munkák tartalmuk alapján eltérőek, azonban elmondható, hogy a vonatkozási időszak alatt többnyire elektromos hálózatot érintő felújításokat végeztek a Kft. munkatársai. **Kb. évente 5-10 esetben teljeskörű lakóingatlan felújítására került sor**, mely nem elégséges az egyre nagyobb karbantartási és felújítási igénnyel bíró önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok állapotának fenntartására. **2020. évben a 2016. évinél is magasabb összegű felújítási összeg biztosítására lenne szükség, ezért a 2020. évi tervben - Kecskemét Megyei Jogú Város 2020. évi költségvetési rendeletének 1612241 előirányzata felújítás sora alapján – bruttó 77 m Ft-tal terveztünk.**



2020. évi felújítási tervünk alapján az üzleti évben a Rávagy tér 7. szám alatti tömbház esetén a tűzvédelmi főkapcsoló, illetve a kaputelefon felújítását célozzuk meg. A 2020-as évben folytatni kívánjuk a lakóingatlanokban a gázüzemű berendezések, valamint a füstgázelvező szerkezetek használhatóvá tételét, az előírásoknak való megfelelés biztosítását. Ez a felújítási tevékenység a rendelkezésre álló pénzügyi kerethez képest jelentős költséggel jár. A 2020-as évben a felújítási terv II. ütemének terhére a Nyíri út 77/C. szám alatti épülettömb esetében betegszállítólift felújítását célozzuk meg.

**TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú, „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” megnevezésű projekt**

Fent nevezett projekt keretében a tulajdonos Önkormányzat 24 db, KIK-FOR Kft. kezelésében lévő lakott, szociális besorolású bérlakás felújítását tervezi a 2019-2020. években. A projektre kijelölt szociális lakások felújítása idejére, a lakók átmeneti elhelyezését biztosítandó 5 db (Kecskemét, Halasi út 7. III/34.; Kecskemét, Belső Szegedi út 10.; Kecskemét, Katona József u. 15/1.; Kecskemét, Katona József utca 15/2.; Kecskemét, Mátis Kálmán utca 1. VII/26.) cserelakás szükség szerinti felújításának, valamint a jelenleg bent lakó bérlők ki- és visszaköltöztetése teljes költségének finanszírozását az Önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között létrejött vállalkozási szerződés biztosítja.

Ennek érdekében a TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosítójú projektben érintett 24 db önkormányzati lakásbérlet a szerződés alapján felújított, fent megjelölt cserelakásokba kell áthelyezni, és lakhatásukat Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének megfelelően továbbra is biztosítani szükséges. A vállalkozási szerződésben előírtaknak megfelelően a KIK-FOR Kft. a cserelakások felújításával elkészült, az átköltöztetések a projekt műszaki előrehaladásának függvényében fognak megtörténni.

**A 2020. év végére várható, teljes lakásállományra vetített 118-120 db-os üresen állási rátával számolunk.** 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 megkezdődött értékesítések kerülhetnek lezárásra, valamint újonnan meghirdetett, a 2019. évi lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölt lakások is eladásra kerülhetnek. Összességében 2020. évben 10-15 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, így módon újabb – jelenleg nem hasznosított – ingatlanokat vonhatunk be a bérbeadás körébe.

Fentiek megvalósulása érdekében 2020. év végére 120 db lakás üresen állása prognosztizálható. A rendelkezésre álló források miatt tovább folytatjuk azt a gyakorlatot, hogy (akár szobabérletes, akár pályázatos lakások esetén) a KIK-FOR Kft. elvégzi a lakás rendeltetészerű használatához szükséges, központi és lakásberendezéseket érintő felújítási, illetve karbantartási munkákat, azonban a lakás esztétikai és komfortminőségét illetően a bérlő további munkálatokat teljesíthet. Ilyenformán egyfajta költségmegosztás révén lehetséges a kiadható lakások számának növelése 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.

Társaságunk felé számos alkalommal érkezett megkeresés kecskeméti illetőségű munkavállalók részére külön megállapodás (bérlőkijelölési jog) alapján történő lakások biztosítása iránt. Jelenleg azonban – a már jelenleg is bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezetek részére fenntartott lakásokon túl – a KIK-FOR Kft. nem rendelkezik még kisebb számban sem olyan üresen álló lakásállománnyal, amelyet rövid időn belül piaci alapon tudnánk a fent jelzett igény kielégítésére felhasználni. Az ilyen célra potenciálisan igénybe vehető lakásállományt felmértük, és összeállítottunk egy 26 db-os listát, amelynek alapján a lakások további hasznosítása tárgyalások alapját képezheti. Kijelenthető, hogy az itt jelzett listán szereplő lakások felújítása az elmúlt években rendelkezésre bocsátott lakásfelújítási keretösszegek alapján nem lehetséges. A lakások közszolgáltatási jogviszony alóli kivétele mellett, külső piaci szereplő (vagy más egyéb forrás) bevonásával külön megállapodás alapján látszik esély ezen lakásállomány felújítására és hosszútávú, piaci alapon történő hasznosítására.

Amíg a KIK-FOR Kft.-nek nem nyílik lehetősége ezen lakások felújításával számolni, addig – *habár ténylegesen a KIK-FOR Kft. kezelésébe tartoznak* – hasznosításuk rövid távon biztos nem lehetséges, és a tartósabban üresen álló lakásállomány részét fogják képezni. Az egyes lakások kulcsrakész állapotra történő felújítása ugyanis átlagosan 10-15 m Ft közé becsülhető, viszont lokációjuk kifejezetten kedvező, hasznosításukban komoly potenciál rejlik, ezért értékesítésüket nem javasoljuk. 23 db lakás jelenleg a KIK-FOR Kft. kezelésében van a KMJV Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződés alapján; 3 db lakást (*Akadémia krt. 48. fszt. 1., I.6., II.10.*) az Önkormányzat kérésére - mint volt óvodai lakások – jelenleg „üresen álló”-ként szerepeltetünk.

Cím	Jelenlegi besorolás	Státusz	Alapterület (nm)	Szobák száma (db)	Övezeti kategória
1.) Arany J. u. 6. II/2.	szociális	üres	30	1	kiemelt belvárosi
2.) Arany J. u. 6. II/6.	szociális	üres	46	1,5	kiemelt belvárosi
3.) Hunyadi János tér 3/A II/2.	költségelví, pályázatos	üres	49	2	II. lakótelepi
4.) Kandó Kálmán u. 13/A. fszt. 1.	költségelví, pályázatos	üres	62	2,5	II. lakótelepi
5.) Rákóczi út 2. I/3.	költségelví, pályázatos	üres	89	3	I. belvárosi
6.) Rákóczi út 2. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	71	2	I. belvárosi
7.) Rákóczi u. 5. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	62	2	I. belvárosi
8.) Rákóczi u. 10/12. II/3.	költségelví, pályázatos	üres	31	1	I. belvárosi
9.) Szabadság tér 3/A II/1.	költségelví, szobabérletes	üres	90	2,5	kiemelt belvárosi
10.) Szabadság tér 3/D II/9.	költségelví, szobabérletes	üres	65	2	kiemelt belvárosi
11.) Árpád krt. 19/B III/29.	szociális	üres	26	1	II. lakótelepi
12.) Árpád krt. 21/A. I/5.	költségelví, pályázatos	üres	27	1	II. lakótelepi
13.) Bakule M. u. 15. I/7.	szociális	üres	35	1	műkert
14.) Dózsa György u. 19. fszt. 1.	költségelví, pályázatos	üres	33	1	II. lakótelepi
15.) Fadrusz János u. 10/12. fszt. 4.	költségelví, szobabérletes	üres	28	1	II. lakótelepi
16.) Nyíri u. 21. III/84.	költségelví, pályázatos	üres	27	1	II. lakótelepi
17.) Nyíri u. 25. III/48.	szociális	üres	26	1	II. lakótelepi
18.) Rákóczi u. 10-12. I/2.	költségelví, szobabérletes	üres	53	2	I. belvárosi
19.) Rákóczi u. 34. III/2.	szociális	üres	55	2	I. belvárosi
20.) Rákóczi u 21/A II/3.	szociális	üres	53	2	I. belvárosi
21.) Rákóczi út 16. fszt 1.	szociális	üres	96	3	I. belvárosi
22.) Szabadság tér III/A. II/2.	szociális	üres	42	1	I. belvárosi
23.) Szabadság tér III/B. I/6.	szociális	üres	79	2	I. belvárosi
24.) Akadémia krt.48. fszt. 1.	Nem KIK-FOR kezelésű lakás	üres	74		II. lakótelepi
25.) Akadémia krt. 48. I/6.	Nem KIK-FOR kezelésű lakás	üres	57		II. lakótelepi
26.) Akadémia krt. 48. II/10.	Nem KIK-FOR kezelésű lakás	üres	57		II. lakótelepi

Az önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő **felvonók** esetében a liftdíj mértékének a javaslat alapján 48,- Ft/nm/hó összegről 60,- Ft/nm/hó összegre történő emelésére sor került, a felvonók nagyobb fokú karbantartása indokolt, ezért a rendeletmódosítással összhangban a 2020. évi Üzleti tervben *az emelés hatásaként* mindösszesen **11,5 m Ft árbevétellel számolunk**.

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. *Alapelv*, 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 – *mely szerint a külön szolgáltatási díjat minden fennálló bérleti jogviszonyra alkalmazni lehet* – már kezdeményezte a Társaság. Ennek hiányában csak a felmenő rendszerű külön szolgáltatási díj érvényesítése lehetséges. 2019. évben már érezhető volt az összes külön szolgáltatási díj árbevétel-növekedés ütemének csökkenése a rendszer fent jelzett sajátosságaiból adódóan.

A tömbös és társasházi lakásaink után együttesen havi szinten mintegy 2 m Ft bevétel származik. 2020-ra terveink szerint - figyelemmel az üresen állásokra is - **24 m Ft bevétel teljesülése várható**.

A külön szolgáltatások körébe tartozik minden olyan - bérbeadó részéről a bérlő felé nyújtott - szolgáltatás, amely a lakhatás körülményeinek és a bérlemény rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében kerül teljesítésre (elsősorban, de nem kizárólagosan: lépcsőházak, közös használatú részek fűtése, világítása, takarítása, karbantartása; a működtetés személyi, adminisztratív és egyéb költségei, stb.). A bérleti díjak a külön szolgáltatások nyújtását nem foglalják magukba, ezért azokat a bérleti díjon felül jogosult a bérbeadó kiszámlázni.

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

**Az ágazat eredményét 2020. évre -9,8 m Ft-ra tervezzük.** Jelentős veszteséget realizáló gazdálkodás előreláthatólag a piaci alap bevezetését követő 3 évig maradhat fenn, majd kismértékű emelkedést prognosztizálunk. Az ágazat előreláthatólag a piaci alap bevezetését követő 5. évtől válhat az önkormányzati lakóingatlan-állomány nagyszámú karbantartási és felújítási igénye miatt nullszaldóssá.

## **b) Üzletvagyongazdálkodási terve**

A KIK-FOR Kft. **egyik fő tevékenységi köre és feladata** a cég tulajdonában lévő üzletek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása. A Társaság célja, hogy ezen vagyon minél hatékonyabb hasznosításával, a bevételek növelésével biztosítva legyen az ingatlanállomány folyamatos fenntartása, fejlesztése, felújítása és értéknövelése.

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 2020. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyongazdálkodásra, értéknövelésre, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérleménykiadásra. A bérlemények jelentős része - mintegy 80 %-a - Kecskemét belvárosában, a megújult Rákóczi úton és Kéttemplom közben, valamint a történeti Főtéren és annak közvetlen környezetében, illetve az Arany János utcában helyezkedik el. Az üzletek mindössze kb. 20%-a található a belvároson kívüli övezetekben (Széchenyi sétány, Gizella tér stb.).

Az ingatlanállomány összetételéből és az elhelyezkedéséből egyértelműen látható, hogy ezen helyiségek jelentős szerepet töltenek be Kecskemét belváros és városközponti, kereskedelmi, üzleti életében.

**A nem lakás, üzletvagyongazdálkodási ágazat bevételeként 2020. évben tervezett érték 200 m Ft.** Terv szintű árbevétel csökkenés *egyik oka* a kedvezőtlené váló külső környezet (pl. a Brexit miatti bizonytalan üzleti várakozások, Kína értékesítési volumenének mérséklődése), *másik oka* a nemzetközi gazdasági folyamatok alakulása (Magyarországra főként a német járműipar és a gazdaság visszafogott teljesítményei hatnak), ami befolyással bír *pl.* a piaci alapú üzletbérbeadási tevékenységre is. Az autógyártásban új korszak kezdődött. A sokasodó kihívások és az új technológiákra történő átállás miatt a fejlesztési tevékenység nagyobb volumenű finanszírozása elengedhetetlen, mely a kecskeméti fejlesztésekre is hat, *pl.* a MBMH Kft. által tervezett II. ütem fejlesztése szakaszosan valósul meg. Emellett számos *költségoptimalizáció folyik*, így *pl.* a **pénzügyi tevékenység végzése céljából történő üzletbérleti területén is ártrendeződés tapasztalható.** Mindezek mellett nem hagyható figyelmen kívül, hogy **új programozási ciklus veszi kezdetét**, ezáltal a forráselosztások is változhatnak az elkövetkező időszak alatt.

2020. február 1. napjával az Erste Bank Zrt. felmondta a Kossuth tér 6-7. szám alatti 374 m<sup>2</sup>-es bérlemény bérleti jogviszonyát. Tekintettel a helyiség nagyságára, a további hasznosítás várhatóan több időt vesz majd igénybe.

A Rákóczi út 30-34. szám alatt a Korábban Érkeztem Alapítvány 166 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérel 2020. június 30. napjáig szóló határozott időtartamú bérleti szerződéssel. Tekintettel arra, hogy a bérleményben végzett szolgáltatás Európai Unió projektből finanszírozott, fennáll annak a lehetősége, hogy amennyiben a projekt nem kerül meghosszabbításra, akkor a bérleti jogviszony is felmondásra kerül a határozott időtartam lejártát követően.

Hasonló a helyzet a KIK-FOR Kft. székház udvari épületének földszintjén és első emeletén összesen 244 m<sup>2</sup> alapterületet bérlő Szociális és Gyermekevédelmi Főigazgatóság bérleményével is. Előreláthatólag 2020. I. negyedévében lejár azon projekt megvalósítási időszaka, amelyből a bérleményben végzett feladat finanszírozását biztosították. Ezt figyelembe véve itt is jelentős a kockázat a további hasznosítást illetően.

Várhatóan az újonnan megüresedő belvárosi, frekventált helyen lévő bérlemények mellett hosszabb ideje áll üresen a Rákóczi út 4. szám alatti 647 m<sup>2</sup>-es ingatlanunk is. Átmeneti jelleggel - a város kulturális eseményeihez kapcsolódóan - lehetőséget biztosítunk kiállítások és kulturális események megrendezésére, ezzel biztosítva az ingatlan állagmegóvását is.

Mindemellett Társaságunk alkalmazza a 2015. évben bevezetett „Üzletvagon bérbeadásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárásrendet, mely pozitívan hat az ágazat működésére. A számadatok tükrében elmondható, hogy az üzletvagon kihasználtsága magasfokú, azonban a fenti makrogazdasági folyamatok miatt 2020. évben kismértékű fluktuációval számolunk. 2019. évben a Kéttemplom közben kialakításra kerülő 4 új bérleményünket hasznosítottuk, melynek éves bevételével az Üzleti terv keretében számolunk. Az elvégzett felújítások eredményeként növekvő amortizációval 2020-tól számolunk.

**Az üresen álló, év közben megüresedő üzletek bérbeadási lehetőségeit mérlegelve óvatosabb, biztonságra törekvő bérlői magatartásra számítunk.**

**Az ágazat 2020. évre tervezett eredménye 75,7 m Ft,** tekintettel arra, hogy *nem karbantartási jellegű,* hanem felújítási munkák elvégzése szerepel terveinkben. A tervezés során 40 m Ft összegben került karbantartási költség kalkulálásra, annak érdekében, hogy az előregedő rossz állapotban lévő üzletek állapota megóvható legyen a későbbi hosszútávú kiadhatóság érdekében. A Kft. 2020. évben további jelentős fejlesztéseket nem tervez. A **fejlesztési, beruházási tervben** azonban részletezzük az indokolt felújításokat.

### c.) **Vagyonkezelési tevékenység**

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

A Társaság 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 vagyonkezelői szerződés alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 egyéb helyiség) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben, a 2018. évben elfogadott 2019. évi vagyonkezelési koncepció megvalósításával összhangban.

A vagyonkezelés körét 2017. évtől főként a Kadafalva térségében induló telkesítések határozzák meg. Kadafalva térségében a Harkály u. II. ütem során 54 db telek kialakítási munkái kezdődtek meg 2019. -ben, melyeket előreláthatólag 2020. évben tudunk befejezni. Katonatelepi térségében a Platán utcai telekkialakításokra 23 m Ft forrásigényt jeleztünk a Tulajdonos részére. A 2020. évi munkákra összesen **160 m Ft.** telkesítési összeget jeleztünk előre, melynek összegét előleg formájában biztosítja a KMJV Önkormányzata a Kft. számára. Terveink szerint a Harkály u. II. víziközmű beruházással összefüggésben várhatóan megkapott előleg (110 m Ft) feltehetően 2020. II. félévére teljesítetté válik, azonban a fennmaradó 50 m Ft-ot kapott előlegként tartalmazza az Üzleti terv.

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 állandó jelleggel hirdetjük. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy az évekkel ezelőtt kötött, lejáró bérleti szerződések megújításakor a feltételeket úgy határozzuk meg, hogy figyelembe vesszük a jelenlegi piaci körülményeket. 2017. évtől folyamatos intézkedést kezdeményezünk a hasznóbérleti díjhátralékkal rendelkező hasznóbérlők tartozásainak rendezése érdekében.

Üzleti terv szinten a területhasznosítási bérleti szerződések aktualizált bevételét és a vagyonkezelt területek telekkialakítási és értékesítési feladataival kapcsolatban felmerült költségek – tulajdonos által pénzügyileg rendezett - ellentételezését szerepeltetjük. 2017-2019. évi tapasztalatok alapján a vagyonkezelői feladatok ellátása során felmerülő költségekre előzetesen 2020. évre *28 m Ft* összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a kiadásokat (pl. fűkaszálás, gazzúzás, irodai-, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, stb.), valamint a bérköltséget és a vagyonkezelői feladatok elvégzésével megbízott személy emelt összegű /éves szinten 7,6 m Ft-os/ megbízási díját is. Tervünkben megnövekedett parlagfű- mentesítési díjjal számolunk, mely a vagyonkezelés alá vont területek elszórt elhelyezkedése, valamint a mentesítés gyakorisága miatt évről-évre költségnövekedéssel jár.

2020. évi vagyonkezelői tevékenység végzésével kapcsolatban a dologi kiadások felmerülésére vonatkozó negyedéves terv:

<b>Negyedév</b>	<b>Megbízási díj tervezett negyedéves összege (Ft-ban)</b>
I. negyedév	5 600 000
II. negyedév	8 400 000
III. negyedév	8 400 000
IV. negyedév	5 600 000
<b>2020. év</b>	<b>28 000 000</b>

**Az ágazat pénzügyi eredményt nem realizál.**

#### **d.) Egyéb tevékenység**

Az Üzleti tervben szereplő **egyéb, a kezelési tevékenységhez kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások** a cég szolgáltatásmixét bővítik, azonban nyereséget nem biztosítanak.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a **240 homokbányai lakás kezelését**, melynek 2020. évi kalkulált bevétele *81 m Ft*, ca. 95 %-os - tapasztalataink szerint igen magas arányú - teljesülése várható, így *77 m Ft* bevételként és kiadásként is megtervezésre került, tekintettel arra, hogy az önkormányzat bevételeinek részét alkotja a hasznosításból befolyó bevétel, mely az év során beszámításra kerül.

Az önkormányzat a 2000. július 5. napján létrejött, 2001. november 26-án kiegészített, valamint azt 2002. november 5-én módosított **megbízási szerződés alapján 1 070 e Ft/hó/ütemenkénti, mindösszesen 25,6 m Ft (bruttó 32,6 m Ft)** bevételt biztosít a Kft. részére, melyből a bérleménykezelési, kisebb karbantartási, takarítási, gondnoki feladatokat a Kft. szakembereinek, megbízottjainak el kell látni és az ezzel kapcsolatban keletkező pénzügyi, számviteli munkákat. 2020. évben kérvényezzük a megbízási díj emelését, mely jelenleg folyamatban van. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget *eddig* nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve kompenzáljuk, azonban a 2020. évi számviteli törvény módosítása miatt minimális 2 % mértékű ágazati nyereséget érvényesíteni kívánunk, mivel a hátrányos (nagy valószínűséggel veszteséges) szerződésekre céltartalék képzését írja elő a jogszabály.

Homokbánya 240 db lakás üzemeltetésével kapcsolatban a Társaság központi fűtés és melegvízszolgáltatási tevékenysége a lakáskezeléshez kapcsolódik kiegészítő szolgáltatásként. A törvény szabályozása alapján a szolgáltatók csökkentett díjjal számolnak, mely alapján a megtakarításokat továbbadjuk a lakosság felé, így bevételként és kiadásként egyaránt szerepeltetjük. Az idei évre vonatkozó üzleti tervünkben is így kalkulálunk.

**A társaság nagyobb volumenű apportba kapott ingatlanvagyon értékesítést 2020. évben nem tervez,** azonban az üresen álló egyéb helyiségek értékesítésére 2020. évben újabb pályázatot írunk ki. 2019. évben hirdettük meg első ízben 3 db korlátozottan használható egyéb helyiség értékesítését. Az első kör eredménytelen lett, így egy második körös hirdetést adtunk fel.

Terveinkben a Rákóczi utca 20. szám alatt lévő polgári ház zárt udvarán található 15 nm alapterületű garázs bruttó 2,8 m Ft-os (nettó 2,2 m Ft-os) áron szerepel, ezen felül hirdetjük az Arany János utca 8. szám alatt lévő polgári ház alagsorában lévő, korlátozott használatra alkalmas kamra, egyéb helyiség (volt kazánház) megnevezésű, összesen 42 nm-es pincerészt.

Egyéb ágazat keretében mutatjuk be a *tervezetten* 2020. március 1. napjától kezdődően induló **Homokbánya 1. épületének üzemeltetési feladatait**, illetve az ezzel összefüggésben felmerülő költségeket, bevételeket. A társaság feladata az épület külső részét érintő lapostető és ereszfolyó csatorna tisztítási munkáinak elvégzése, a használat során felmerülő karbantartási munka elvégzésére 1 fő szakember rendelkezésre állásának biztosítása. Ehhez szükséges napi 24 órás telefonos készenlét hétvégeként és munkaszüneti napokon is. Ennek megfelelően a vállalkozói díj tartalmazza a karbantartási munkaigény felmerülésével kapcsolatos kiszállási díjat, a felmérések költségét, a személyi állomány rendelkezésre állásának költségét és a munka elvégzésének díját. Feladataink közé tartozik továbbá munkaidőben 8:00-16:00 időintervallumban portaszolgálat biztosítása, meghatározott időközönként a közös helyiségeket érintő takarítási munkák elvégzése,

kéthetente ágynemű csere és annak tisztítottatása, évi két alkalommal kártevő mentesítés, valamint az épület kötelező tűz- és érintésvédelmi feladatainak ellátása.

Az ágazat 2020. évre tervezett eredménye – 49,2 m Ft összegben valószínűsíthető, az ágazat eredménye a közvetlen költségekre részben biztosít fedezetet.

### **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 biztosíthatna fedezetet további eszközbeszerzésekre.

Ezen tevékenység ellátása a saját fizikai állomány kapacitáslekötése kapcsán valósul meg, ám jelentősebb megbízásoknál külső vállalkozót vonunk be. Előzetes prognózisunk szerint az ágazat eredménye a közvetlen költségeket részben fedezi. Jelenlegi üzleti tervünkben *nem* számolunk egyéb külső vállalkozásba kiadott nagyobb horderejű munkákkal, melyekből bevételünk származna. Természetesen a Társaságunk felé rendszeresen bejelentett egyéb külsős megrendelésekből várunk kisebb-nagyobb bevételeket az elmúlt évekhez hasonlóan.

### **f.) Társasházkezelés**

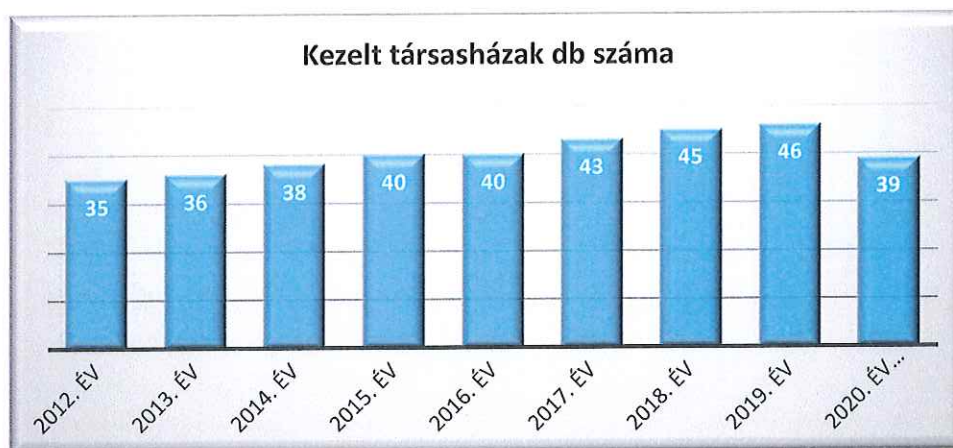
A társasházkezelési tevékenységet döntően az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasházközösségek szerződéses megbízásai alapján végzi a Kft. A Társaság tevékenységi körén belül a társasházkezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepelt. **Jelenleg 47 db társasházban mintegy 1 469 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselét látja el a Kft., amely magában foglalja a teljeskörű ügyintézői szolgáltatást.**

**Az ágazat eredménynöveléséhez a jelenlegi vezetés az alábbi eszközök igénybevételét kívánja alkalmazni**

- Társaságunk jelenlegi – albetétekre vetített – megbízási díjai a piaci környezethez viszonyítva némileg átlag alattinak minősülnek. Ebből következően, valamint az eredményesség érdekében a megbízási díjak 3,4 %-os (inflációkövető) növelésével kalkulálunk a teljes albetétszámra vonatkozóan. Ahol előző években nem emelkedett a megbízási díj összege, ott előirányozzuk a 10 % körüli díjemelés mértékét, így átlagosan 2020. évre 8 %-os emelést tervezünk a kezelt társasházaink esetében.
- Rövidtávú (éven belüli) célként kitűzhető a kezelésünkbe tartozó társasházak, illetve a hozzájuk kapcsolódó albetétek számának kismértékű növelése. Reális célkitűzésként a jelenleg kezelt albetétszám 1-2 %-kal való növelése jelölhető meg, amely a beérkező megkeresések és a bővülés érdekében kifejtett marketingtevékenység alapján életszerű elképzelésnek látszik.
- Középtávú célként a kezelt albetétek számának kismértékű bővítése, illetve az árrésünk több lépcsőben történő növelése kívánatos. Ennek érdekében a kezelt társasházi állomány minőségi javítására is szükség van.
- Társasházkezelői ügyintézőink, mint közös képviselők igyekeznek, hogy a felmerülő karbantartási és hibaelhárítási munkáknál, lehetőségeik szerint, a külsős vállalkozókon kívül a Társaság szakembereit vonják be.



- Természetesen a társasházi épület különböző épületszerkezeteinek felújítására országos szinten vagy helyi önkormányzat által kiírt pályázatokon is részt vesznek a kezelésünkben levő társasházak. Erre vonatkozóan mindennemű szakmai és tapasztalati segítséget megkapnak Társaságunktól.
- Marketing eszközként a webes megjelenés áll rendelkezésünkre. Várhatóan a piacszerző új tulajdonosi megkeresések többsége a jövőben is szinte kizárólag ajánlás útján érkezik hozzánk. A marketing-mix keretén belül a jövőben feltétlenül fontosnak tartanánk a helyi médiumokban való rendszeres megjelenést.



**A Kft. által kezelt társasházaknál az eddigi években kismértékű emelést tudtunk érvényesíteni a megbízási díjak tekintetében, azonban a bérminimum kiszámítható és dinamikus emelkedésével összefüggésben 2020. évben a beszámoló elfogadó közgyűléseken napirendi pontként javasoljuk tárgyalni a megbízási díj emeléseket is, így a kezelt társasházak számában változásra számítunk.**

A társasházkezelési csoport létszáma költséghatékonyság viszonylatában optimálisnak mondható. 2 fő társasházkezelői ügyintézővel és 1 fő társasházkezelési asszisztenssel, valamint vezetői közreműködéssel üzemel az ágazat. A munkavállalók számát és személybeli összetételét illetően 2020. évre változtatni nem kívánunk. Szakmai továbbképzés az ágazatban - mint társasházkezelői OKJ-s képzés vagy házipénztárkezelői képzés – nem indokolt, viszont a gyorsan változó jogszabályi környezet naprakész ismerete elengedhetetlen ezen a területen. Így az aktuálításokat és a változásokat ismertető konferenciák, képzések továbbra is jelentőséggel bírnak, melyre 400.000,- Ft-ot tervezünk az adott üzleti évre.

2015. évtől eHáz programban tartjuk nyilván kezelt társasházainkat, ami internetes hozzáférés segítségével az ingatlantulajdonosok részére is használhatóvá válik. A rendszeren keresztül lehetőség nyílik arra, hogy az eddigi hosszas, egyenkénti levélíráások, felszólítások, közgyűlési meghívók, felszólító levelek egy gombnyomásra elkészüljenek és azok emailen keresztül 1 percn belül célba jussanak.

A kezelt társasházak felújításra szánt összegeket gyűjthetnek, felújítási alapot képezhetnek, vagy lakás előtakarékosági szerződést köthetnek a közgyűlés döntésétől függően. A felújításra szánt pénzeszközöket a közgyűlési határozattól függően elkülönített felújítási számlán vagy a lakás előtakarékosági számlán gyűjtjük.

Súlyos problémát jelent a 2018. október 17-én hatályba lépett lakástakarékpénztárak állami támogatásának megvonásáról szóló törvénymódosítás. Ez volt az egyetlen lehetőség, mely a

társasházak számára segítséget jelentett az időről-időre felmerülő közös tulajdonú részeket érintő felújítási munkák finanszírozásában. Jelenleg a társasházak számára nincs újabb államilag támogatott hitelkonstrukció a palettán, viszont új lakásszámla került a portfólióba. Ilyen pl. a Fundamenta Gondoskodó Lakásszámla, ami évente 5% kamatbónuszt ad az évi megtakarításokra a betéti kamatokon felül, majd lakáskölcsön esetén pedig kedvező hitelkamatot biztosít, mely 2,9%-os fix kamatot jelent. Másik a Gyarapodó lakásszámla, mely szintén releváns lehet egy társasház számára, amennyiben felújítási munkálatok finanszírozására lenne szükség. A Gyarapodó lakásszámlánál 5-22,5% megtakarítási bónusz is elérhető, a megtakarítási idő lejártakor fix 5,5% hitelkamatú lakáskölcsönrel egészíthető ki.

Elmondható, hogy az általunk kezelt társasházak jelentős hányada elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód nem kellőképpen kialakult. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, 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, mint például felújítási alap képzése, célbefizetések, támogatott hitelkonstrukciók bevonása.

Tapasztalható az elmúlt évben, hogy a társasházakért folyó versenyben a konkurensainkkal szemben megbízhatósággal, átláthatósággal és szakmai hozzáértéssel, valamint az önkormányzati háttér adta biztosítékkal eredményesen szerepelünk, mely biztos alapot adhat a piacmegtartó és piacszerző tevékenységünknek.

Piacmegtartó –piacszerző tevékenységünk során egyre jelentősebb szerepet kap a „jó” ár-értékarány megállapítása. A társasházkezelői tevékenységet végző vállalkozások száma az elmúlt évben ugyanis jelentősen megnövekedett, ami a jövőben mindenképpen a vállalási árak csökkenő tendenciáját vetíti elő.

Alapvető elvárásként tekintünk azon feladatok elé, miszerint az újonnan társasházzá alapított ingatlanok esetében az alakuló közgyűlés lebonyolítására osztályunk kapná a megbízást.

### ***g.) Saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása***

#### **Téglás u. 5. szám alatti lépcsőház**

**A Téglás utca 5. szám alatti A lépcsőházban** lévő 20 db lakóingatlan hasznosítását a jelenleg fennálló kihasználtsággal kívánjuk megvalósítani. Átmeneti, rövid időtartamú üresedésre csak a rendkívüli okból történtő felmondás esetén lehet számítani, tekintve, hogy a bérleti jogviszonyok hosszú távra szólnak. A hosszú távú szerződésekből eredően bérleti díj változásra sem kerülhet sor (csak az esetleges új bérlők vonatkozásában, kis mértékben), ezért a bérleti díjból származó bevételt a 2018. évvel megegyezően terveztük. A *bérleti szerződés* részletesen tartalmazza, hogy a Bérlő a bérleti díjon felül milyen szolgáltatási díjakat köteles megfizetni. Ilyen a működtetési költség (pl.: takarítás, közös helyiségek világítása, közös vízhasználat, kertgondozás, síkosság mentesítés, kazánkarbantartás, karbantartási tevékenység, biztosítás), a központi fűtés, a fogyasztott melegvíz díja és igénybevétel esetén a parkoló bérleti díja. Egyéb szolgáltatókkal a közszolgáltatási szerződéseket a Bérlő köteles megkötni. A bérleti szerződésben szabályozott a biztosíték összege és befizetésének rendje. A lakótömb az előző évekhez hasonlóan, megbízható, fizetőképes bérlőkkel rendelkezik. **Jelenleg üres**

lakással nem rendelkezünk. Így 2020. évre is közel 100%-os kihasználtság várható. A bérleti díjak mértéke a szerződésekben foglalt módon, az inflációs rátának (3,4 %) megfelelő mértékben emelkedik. Ezzel tervezünk 2020. évre.

**A Téglás utca 5. szám alatti BC épület 40 lakásának bérbeadása egyedi – most már általánosan alkalmazott - konstrukció keretében történt, a lakások bérlőkijelölési jogát értékesítettük. A Téglás utca 5. szám alatti ingatlanba 2016. május 1. napjával megvalósult beköltözés óta eltelt 3,5 év, emiatt emelkedő volumenű karbantartási munkákkal kell számolnunk, mely az eredményre is hat.**

A nagyvállalattal 2016. májusában létrejött szerződés 5 évre szól, tehát 2020. évben még az eredeti szerződésben rögzített feltételek irányadók az érintett 40 db lakásra. A 2019-es **bérleti díj-bevételek** fogyasztói árindexnek megfelelő **(3,4 %) mértékű emelkedése várható 2020-ban.**

2020. évben szükséges megkezdni a tárgyalásokat a bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit tartalmazó újabb megállapodás megkötése érdekében.

**Az ágazat tervezett eredménye 11 m Ft, 33 m Ft tervezett árbevétel mellett.**

A KIK-FOR Kft. 2019. évben értékesítette a Kossuth tér 6-7. I/4. szám alatti, és az Arany J. u. 6. szám alatti ingatlanokat a Mátis K. u. 10. szám alatti tömbház felújításához szükséges önerő biztosítása céljából.

#### **Mátis K. u. 10. szám alatti lakótömb 38 db lakóingatlanának hasznosítása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az 56/2018. (IV.26.) határozata alapján a KIK-FOR Kft. részére - **apport jogcímén 218,7 m Ft értékben** - tulajdonba adta a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóépületet 2018. április 30. napjával.

A KIK-FOR Kft. és a térség meghatározó nagyvállalata között 2017. decemberében létrejött, bérlőkijelölési jog átruházásáról szóló szerződésben foglaltak szerint a háztömb rendeltetésszerű használatra és beköltözésre alkalmas állapotát 2019. június 01. napjától kellett biztosítani.

A Mátis Kálmán u. 10. szám alatti tömbház felújítását a Kft. önerőből, külső forrás bevonása nélkül valósította meg, az önkormányzati szándékkal összhangban.

A KIK-FOR Kft. a háztömb és az összes lakás műszaki állapotát beköltözhetőség szempontjából 2019. május 03. napján a partner felé készre jelentette, s tájékoztatta a leendő bérlőket a beköltözés 2019. május 13. napi időpontjáról. Az épület 100%-os kihasználtságával számolunk 2020. évi Üzleti tervünkben.

A felújítást követően kialakított, hasznosítható lakóingatlanok mérete:

Megnevezés	Lakótömb lakásként hasznosítható bérleti szerződés szerinti alapterülete (m <sup>2</sup> )	db szám	Összesen
Lakás 1	55,36	9	498,24
Lakás 2	55,25	9	497,25
Lakás 3	54,38	9	489,42
Lakás 4	54,38	9	489,42
Lakás 5 (fszt.)	49,39	1	49,39
Lakás 6 (38.)	46,27	1	46,27
<b>Összesen:</b>		<b>38</b>	<b>2 069,99</b>

Ezen túl 23 db ca. 1,8 m<sup>2</sup> nagyságú tárolót alakított ki a Kft., melyek hasznosításából származó bevétellel is kalkulálunk. A bérleti időszak első 5 éves ciklusában a bérleti díj összege 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 emelésének átlagával egyezően.

## **2020. egész éves hasznosítás tervezett árbevétele 23 m Ft.**

2018. évre a saját tulajdonú lakóingatlan-állomány vonatkozásában bővülés következett be. 2018. április 30-án a Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlan, majd 2018. július 15. napján a Csilléri és Serfőző u. ingatlanok apportjára került sor.

### **Csilléri utcai, Serfőző utcai lakóingatlanok**

2018. július 15. napjával Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 132/2018. (VI.21.) KGY számú határozata alapján 4 db lakás apportba adással került a KIK-FOR Kft tulajdonába, **a lakások kialakítása és azok bérbeadás útján történő hasznosítása céljából.**

### **Ingatlanok**

Kecskemét, Csilléri utca 9-11. fszt. 1. (hrsz: 7059/2/A/1) 33 m<sup>2</sup>

Kecskemét, Csilléri utca 13-15. fszt. 4. (hrsz: 7059/2/B/4) 33 m<sup>2</sup>

Kecskemét, Csilléri utca 13-15. I/8. (hrsz: 7059/2/B/8) 33 m<sup>2</sup>

Kecskemét, Serfőző utca 1. 114/1200-ad tulajdoni hányad értéke (hrsz: 3111) 44 m<sup>2</sup>

A KIK-FOR Kft-nek jelenleg nincs szabad pénzkészlete a lakások kialakítására, így jelen Üzleti tervben nem számolunk ezen lakások hasznosításával. A műszaki felmérések folyamatban vannak, a felújítás érdekében szükséges finanszírozás forrása még nem biztosított.

## **2. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv**

**Üzletvagyon-ingatlanállományunk** állagának folyamatos fejlesztése, karbantartása szükséges. Az üzlethelyiségek jelentős része műemlék jellegű vagy felújításra szoruló épületben található, mely állapotának fenntartása érdekében 2020. évben is meghatározó fejlesztések megvalósítását tervezzük.

2019. évben a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlan körúthoz közelebb eső üzlethelyiségeinek, valamint az azok feletti tető teljeskörű felújítási munkáinak befejezése kiemelt célt jelentett.

**2020. évben tovább kívánja folytatni a Kft. az üzleti célú bérleményfejlesztések, valamint a székház kiadhatóságának növelése érdekében szükséges műszaki előkészületeket, mivel csak a piaci alapon működő vagyon hasznosítása teremtheti meg további fejlesztések alapjait.**

Jelentős célkitűzés egy új irodablokk kialakítása, melynek eredményeként a hasznosítható terület emelkedése, azok piaci alapú bérbeadása prognosztizálható. Az irodablokk fejlesztéséhez szükséges pénzügyi fedezetet 10 éves lejáratú idejű beruházási hitel igénybevételével kívánja a Kft. megvalósítani, melyhez 2020. évben nem szükséges kormányzati engedély. Előzetes tervek alapján 45 m Ft összegű beruházási hiteligény merülhet fel, azonban a műszaki tervek költségvetésének aktualizálása folyamatban van.

## Üzlethelyiségeknél nélkülözhetetlen karbantartási, felújítási munkák:

Hrsz	Cím	Jelenlegi bérlő	Bérlemény nagysága	Bérlemény műszaki megítélése	Becsült bekerülési összeg (nettó Ft-ban)
4019	ARANY JÁNOS U. 6.	AV-Land Kft.	177	Az üzlet hátsó részén lévő üzlettér kialakítása	3 000 000 Ft
4019	ARANY JÁNOS U. 6.	F-O Optika Kft.	80	ETERNIT vezeték csere	1 500 000 Ft
4020/4/A/20-22	ARANY JÁNOS U. 8.	Karát Kft.	136	Teljes belső felújítás, portálok rendbetétele, főbejárati ajtó eredeti állapotra történő kialakításával	6 000 000 Ft
4103/A/6	RÁKÓCZI ÚT 6.	Pazolma Kft.	30	Üzletportál cseréjét tervezzük + klíma csere (VTP-n történő pályázati lehetőséggel)	2 000 000 Ft
4128//2/A/4	RÁKÓCZI ÚT 32.	üres	41	Felújítás indokolt	6 500 000 Ft
3708/24/A/14	SZÉCHENYI SÉTÁNY 4.	üres	70	Felújításra szorul, villamos felújítás nélkülözhetetlen, lakatos és burkoló munka is, valamint teljes festés és mázolás szükséges	3 500 000 Ft

### További eszközfejlesztési terv

2020. évben az iktatási, dokumentumkezelési rendszert kívánjuk továbbfejleszteni, melynek érdekében 5 m Ft-ot különítettünk el. **Ezzel a fejlesztéssel teremtjük meg a komplex bérleménynyilvántartás informatikai és a munkalapkezelés integrált rendszerbe történő terelésének pilléreit.** Ezekkel összhangban tervezzük a számítógépes állomány fejlesztését 5 m Ft összegben.

Nagy hangsúlyt kívánunk fektetni az előregedőben lévő tehergépjárműpark megújítására, ennek érdekében 2 db tehergépjármű beszerzésével számolunk 5 m Ft/db összegben. A Főmérnökség javaslatára a NUL-205 forgalmi rendszámú – *jelenleg a vizesek által használt* – kishaszon-jármű helyett egy kisebb szekrényes autó vásárlása indokolt lenne. További gépjárműbeszerzésre 7 m Ft-os bekerülési értéket irányszunk elő.

### 3. Finanszírozási terv

Jelen Üzleti tervünkben szereplő ágazatok közül a **nem lakáscélú, üzletvagyon-ágazat finanszírozza az önkormányzati tulajdonú lakás-, vagyonágazat, egyéb ágazat és a külső megbízási munkák bevételei által nem fedezett kiadásokat.**

A saját tulajdonú lakásállomány és az üzlet állomány bevételei fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatos költségeket, tehát az önfinanszírozás biztosított. Korábbi tapasztalatok alapján a Kft. likviditását jelentősen korlátozza, hogy olyan kiadások is felmerülhetnek, amelyeknek a fedezete csak későbbi időpontban keletkező bevételekből biztosított, így a folyószámlahitel – 2019. évihez képest csökkentett - 50 m Ft összegben történő megújítása 2020. évben is indokolt volt. Az OTP Bank Nyrt. igen kedvező kondíciói miatt, amennyiben szükségessé válik ki kívánjuk használni a folyószámla hitel által jelentett biztonságot, azonban amennyiben az önkormányzat kötelezően ellátandó lakásgazdálkodási feladatára a *Közszolgáltatási szerződés* felhatalmazása alapján előleget biztosít feltehetően, nem lesz szükséges folyószámla hitel lehívás lehetőségével élni.

**A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó 2020. évi 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	79 600

**A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó korábban hosszú lejáratú, 2020. évben Sztv alapján rövid lejáratú fizetési kötelezettsége:**

adatok eFt-ban

Megnevezés	Kölcsön/Lízing induló összege	Indulás éve	Lejárata	Hátralévő tőke törlesztő rész	
Téglás u. 5.	ingatlan fejlesztés	237 000	2015..	2023. április 28	79 600
Nissan e-NV 2000* elektromos gépjármű		3 990	2018.	2020. szeptember 15.	935

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

Az önkormányzat és a Kft. között 2020. évre tervezett jogügyletekből eredő kötelezettségek bemutatása, *tekintettel* az évente visszatérő jellegű támogatásra, ellentételezésre *vagy* ellenszolgáltatásra a 2020. évi KMJV költségvetési rendelet tervéhez adott adatszolgáltatás alapján (1. számú melléklet):

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	28 000 000	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	139 289 500	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	32 613 600	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	57 000 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	77 000 000	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>333 903 100</b>	

Az önkormányzat Mötv. 13. §-a (1) bekezdés 9. pontja alapján a kötelezően ellátandó lakás és helyiséggazdálkodási feladattal kapcsolatban az önkormányzat felhatalmazása alapján a bérlőkkel megkötött visszerthes szerződésekből eredő szerződéses állomány bemutatása (*közvetett*):

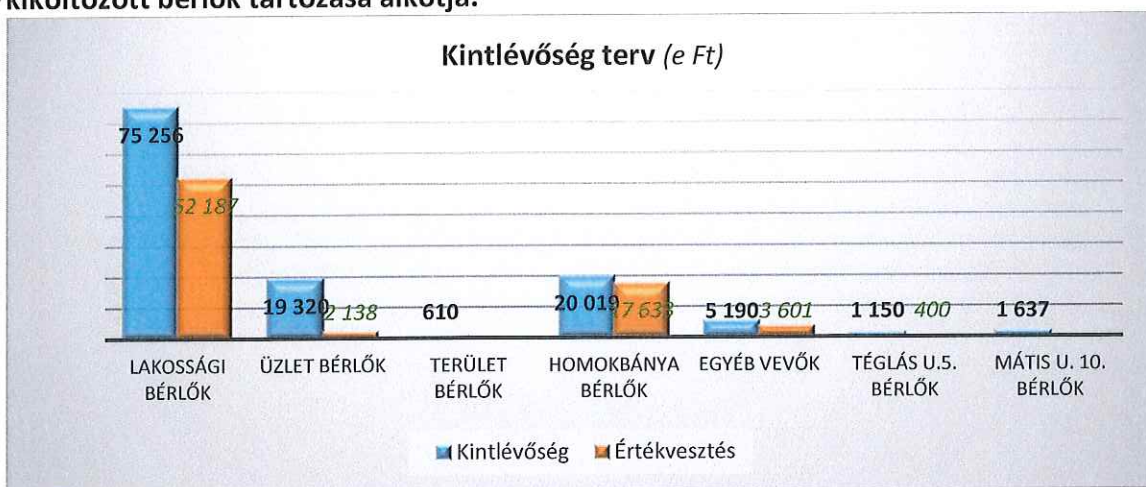
Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	218 000 000	Közszolgáltatási szerződés feladatlistája alapján
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 815 000	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	81 000 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	30 143 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>340 958 000</b>	

#### 4. Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv

A kintlévőség legnagyobb volumene az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérlői által tervezetten felhalmozott bruttó 75 m Ft-os kintlévőség összege. 2020. évre a nettó kintlévőség összege – a jelenlegi tendenciák ismeretében és a várható, 2020. január 1-től érvényesítendő bérletidő-emelés miatt – hozzávetőlegesen 23 m Ft értékben prognosztizálható, 4,5 m Ft/év értékvesztés elszámolása mellett.

Homokbánya bérlőkintlévőség esetén is enyhén növekvő záró értéket feltételezünk 20 m Ft vevőtartozással számolunk, 0,5 m Ft összegű 2020. évi értékvesztést feltételezve.

Összegezve: a tervezett kintlévőségállomány 75 %-át az önkormányzati tulajdonú bérleményben lakó/kiköltözött bérlők tartozása alkotja.



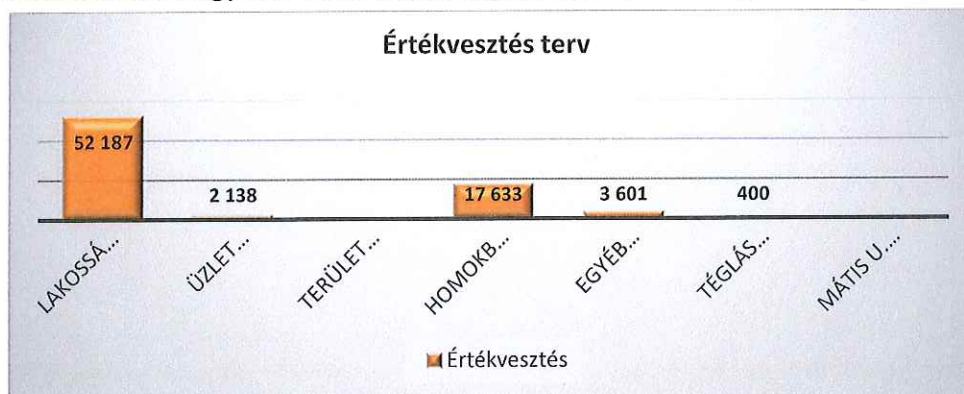
A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 2019. év végére 18 m Ft-ra redukálódott úgy, hogy a 2019-es évre még nem számoltunk értékvesztéssel. 2020. évre a nettó kintlévőség összege – a jelenlegi tendenciák ismeretében és a várható, 2020. január 1-től érvényesítendő bérletidő-emelés fényében – hozzávetőlegesen ugyanilyen mértékben prognosztizálható. **A 2020-as évben várhatóan** elszámolásra kerülő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanhoz kapcsolódó értékvesztés tervezett összege 5 m Ft, egyéb követelés 0,9 M Ft.

Megnevezés	2017. év	2018. év	2019.12.31	2020. terv
<b>Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen</b>	<b>20 259 323</b>	<b>18 523 174</b>	<b>19 274 918</b>	<b>20 019 000</b>
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra	14 854 394	15 953 532	15 633 435	16 133 435
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	5 404 929	2 569 642	1 902 032	3 885 565
<b>Lakásbérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen</b>	<b>69 023 596</b>	<b>67 677 803</b>	<b>67 989 839</b>	<b>75 256 000</b>
Ebből elszámolt értékvesztés	48 473 443	47 299 024	47 687 876	52 187 876
Lakásbérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	20 550 153	20 378 779	16 503 700	23 068 124
<b>Lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen</b>	<b>89 282 919</b>	<b>86 200 977</b>	<b>87 260 967</b>	<b>89 969 934</b>
Lakásbérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	63 327 837	63 252 556	63 321 311	68 321 311
<b>Lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen</b>	<b>25 955 082</b>	<b>22 948 421</b>	<b>18 405 732</b>	<b>26 953 689</b>

2016. évig kimagasló összegű értékvesztést számolt el Társaságunk. Az értékvesztés elszámolásával a 2012. év előtt keletkezett, felhalmozódott tartozások leírásra kerültek. **Ilyen volumenű értékvesztés leírással a Társaság a későbbiekben nem kalkulál.**

Már a 2017. évben csökkenő mértékű, de még mindig magas volt az elszámolt értékvesztés összege. A 2018. évi értékvesztés elszámolását tekintve törekedtünk arra, hogy a 2016. december 31. előtt kiköltözöttek behajthatatlan hátralékállományának jelentős hányada leírásra kerüljön.

Mivel a beadott fizetési meghagyások megtérülési folyamata a 2018-as évtől megkezdődött, cégünk már eddig is jelentős mértékű visszairást tudott könyvelni az elszámolt értékvesztések összegéből. Az elszámolt értékvesztések nagyobb része a lakossági bruttó kintlévőséget befolyásolja.



### Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

A KIK-FOR Kft. a tulajdonában, működtetésében és vagyonkezelésében lévő valamennyi ingatlan tekintetében a lejárt követelések behajtása érdekében a következő végrehajtási folyamatokat alkalmazza a kintlévőségkezelési szabályzat alapján:

- Egyenlegközlő kiküldése negyedévente, amely felhívást tartalmaz a fizetési kötelezettség 8 napon belül történő kiegyenlítésére.
- A hátralékos bérlőket az írásbeli felszólítást megelőzően – amennyiben rendelkezünk telefonszámmal – végrehajtási ügyintézőnk felkeresi.
- A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából évente egyszer részletfizetést biztosítunk a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.
- A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási- és adósságrendezési támogatásban részesülnek. A 2016-os évtől kezdődően az előző évekhez képest csökkent a folyósított támogatás összege. Bérlőink javarészt lakhatási támogatást vesznek igénybe.
- A kéthavi, de legalább 30 e Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk a tartozás 8 napon belül történő kiegyenlítésére, valamint tájékoztatjuk őket, hogy nemfizetés esetén az aktuális tartozást követő hónap utolsó napján a szerződését – *hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § (1) – (5) bekezdésére* – felmondjuk.
- Fokozott figyelmet fordítunk a 2015. november előtt kötött határozatlan idejű, vagy a több évre szóló bérleti szerződések felmondására, amennyiben a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem jelentkezik, vagy elérhetőségével nem rendelkezünk. Gyakori, hogy ezen bérlőink a közüzemi szolgáltatók felé is tartozást halmoznak fel. Megakadályozva a



bérleményen a további hátralék gyarapodását, a lakás kiürítése iránt az illetékes bíróságnál pert kezdeményezünk. A per kezdeményezésére nem kerül sor, amennyiben a bérlő igazolásokkal (nem áll fenn hátraléka sem a KIK-FOR Kft., sem a közüzemi szolgáltatók felé) alátámasztva kérelmezi, hogy bérleti jogviszonyát meg kívánja tartani.

- A határozott időre kötött lakásbérleti szerződések esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül a bérbeadó nemperes eljárásban kérheti a lakás kiürítését, a bíróság gyorsított eljárásban hozza meg a határozatát a lakás kiürítésének foganatosítására, rövid határidő megjelölésével (kb. 4-6 hónap).

## **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 követelésállományának szinten tartását prognosztizáljuk. Az üzletek kintlévőségállománya csökkent az előző évekhez képest. Ennek fő oka a 2015. év végén bevezetésre került üzletvagon bérbeadását és kintlévőségkezelési folyamatát tartalmazó új eljárásrend lefektetése, mely alapján következetes, szigorú intézkedéseket foganatosítottunk.

Az üzletvagon bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás szerinti ügyvédi felszólítások következetes kiküldése, nemfizetés esetén a felmondás kezdeményezése, illetve a bérlőkkel történt személyes egyeztetések a tartozás rendezésének mikéntjéről, kedvezően hatottak a fizetési morálra. A bérlemények iránti kereslet kedvezőbb. A tervezett kintlévőségállományból 3 m Ft lejárt követelés, melynek behajtására a Kft. minden jogi eszközt felhasznál. A 30 napon túli tartozások számát azonos összegben prognosztizáljuk.

2018-ban került bevezetésre az üzletvagon számlázását érintő jelentős változás, miszerint a fizetési határidő a tárgyhó első napja. Azért, hogy partereink ezen időpontra ki tudják egyenlíteni a havi bérleti díjról szóló számlákat, tárgyhót megelőző hónap 15. napjáig kiállítjuk azokat. A változással új díjtételek (adminisztrációs díjak) kerültek bevezetésre a hátralékos üzletbérlok részére. 15 m Ft-ban prognosztizáljuk a 2020. év végi üzletkintlévőségünket.

**A társaság 2020. évi tervezett összes kintlévőségének nagysága valószínűsíthetően a fentiek okán az alábbiak szerinti alakul: 123 m Ft, 76 m Ft értékvesztés elszámolása mellett.**

## 5. Pénzügyi terv

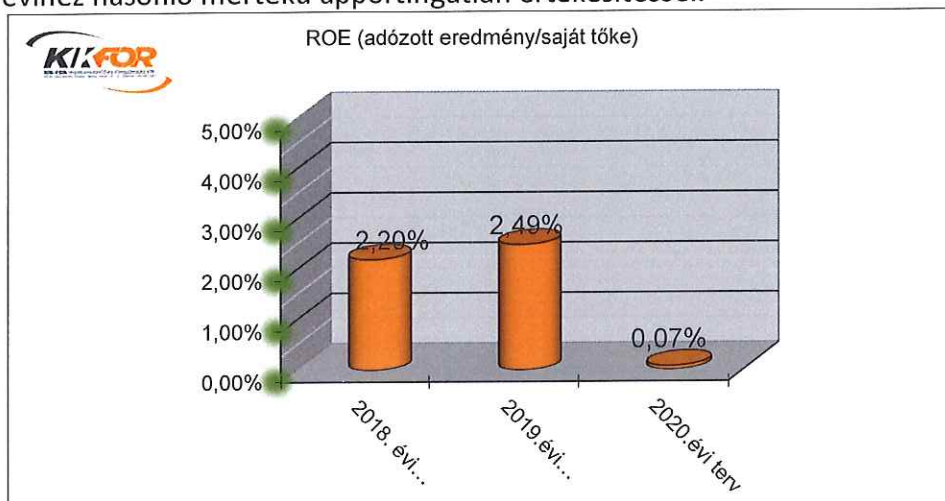
### A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

2020. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutatószámok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladatellátási kötelezettséget jelentő lakáságazati tevékenységgel. **Elvárás a Társaság felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássa el oly módon, hogy a nyereségesen folytatható tevékenységek ellentételezni tudják a veszteségesen működő ágazatokat.**

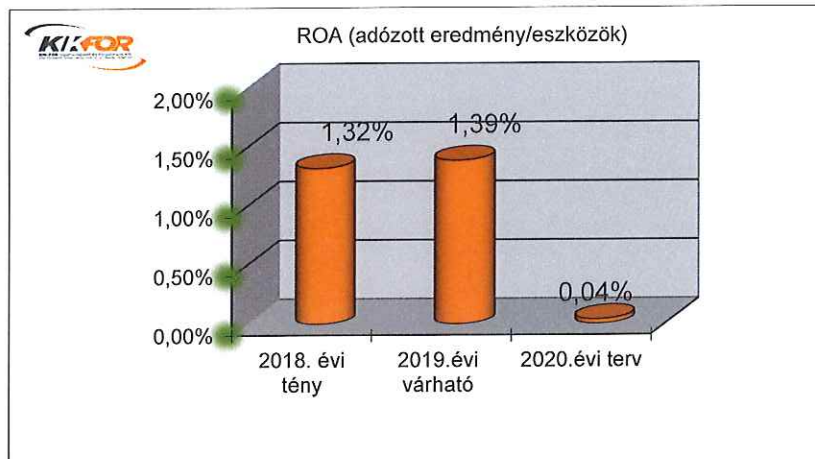
Amennyiben a jövőben is fennmarad az évek óta alkalmazott tendencia, miszerint a lakásgazdálkodási ágazatot részben az üzletvagyon-ágazat nyereségéből szükséges finanszírozni, akkor az üzletállomány felújítására egyre csökkenő mértékű szabad pénzügyi forrás áll rendelkezésre, ami hosszú távon vagyonvesztést eredményez, mivel a Társaság a piaci alapú üzletágazat eredményét nem megtérülő fejlesztések finanszírozására fordítja.

Hosszú távú megoldást jelenthetne a piaci alapú bérbeadás bevezetése az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakberről szóló önkormányzati rendeletébe, melyre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. 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.

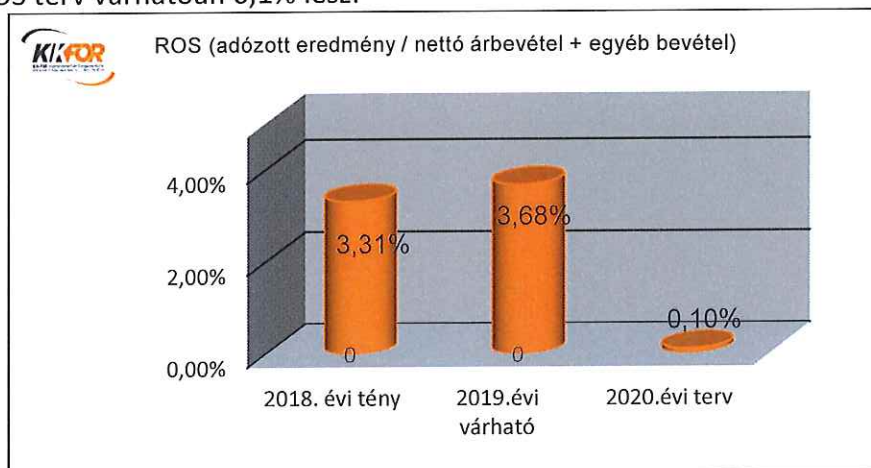
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi értékhez képest emelkedést mutat. A mutató ismerteti, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2020. évben nem terveztünk a 2018, 2019. évihez hasonló mértékű apportingatlan értékesítéssel.



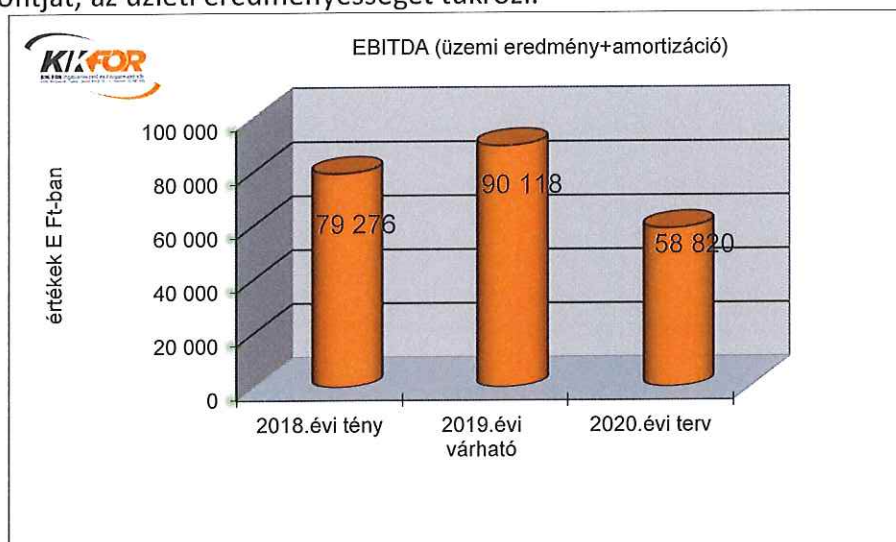
**Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát jelzi, melynek értéke a 2019. évi várható 1,37 %-ról 0,04 %-ra változik az előrejelzés alapján. A csökkenés oka, hogy 2020. évben nem kerül sor apportingatlan értékesítésre, így a mutató értéke csökkenő 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. 2020. évben a Kft. nem tervez a 2018. 2019. évihez hasonló apport ingatlan értékesítést, mely miatt a 2020. évi ROS terv várhatóan 0,1% lesz.



Az **EBITDA mutató – üzemi eredmény + amortizáció** – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2018. évben 79 276 e Ft, 2019. évi terv 52 748 e Ft volt, azonban a magasabb összegben realizálódott ingatlan értékesítések miatt 90 118 e Ft-ra prognosztizáljuk, 2020. évre 58 820 e Ft EBITDA értéket kívánunk elérni, ami a vállalat 2020. évi tervezett tevékenységéből származó profitját, az üzleti eredményességet tükrözi.



Az **értékesítés nettó árbevételét** 2020. évre 917 403 e Ft összegben tervezzük, az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok lakbérének emelésével és a 2020. évre áthúzódó telekkialakításhoz kapcsolódó közművesítési munkákkal összhangban.

**Aktivált saját teljesítmények értékével** 2020. évben 0 e Ft összegben tervezünk.

Saját termelésű készletek állományváltozása 0 Ft, mivel apportingatlanon nem tervezünk költség felmerülésével. Saját előállítású eszközök aktivált értékére 0 e Ft került betervezésre.

Az **egyéb bevételek** értéke 2020. évben 107 124 e Ft. A Téglás u. 5. szám alatti BC épület bérlőkijelölési jog értékesítésének egyéb bevételén túl a Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó bérlőkijelölési jog bevételével is számolunk, ami a 2019. május 1. napjától induló bérleti időszakhoz kapcsolódóan merül fel. Az egyéb bevételek között tartjuk nyilván *továbbá* az önkormányzati feladat átstrukturálása következtében kapott „működési támogatást”, mely értéke 57 m Ft összeggel szerepel tervekben.

Az **anyagjellegű ráfordítások** esetén 519 419 e Ft ráfordítás felmerülésével tervezünk.

A **személyi jellegű ráfordítások** értékét 402 602 e Ft összegben tervezzük.

Ezen összeg mértékére számos befolyásoló tényező hat:

- Előrejelzések alapján a 2016-2022. közötti bérmegállapodások célja, hogy 2022-re 45-50 %-kal emelkedjen a reálkereset. Így a 2020. évi Üzleti tervünkben a bérek további emelésével, 161 e Ft minimálbérrel és 210,6 e Ft garantált bérminimummal számoltunk, **valamint 8 %-os átlagos, differenciált alapbérfejlesztést irányzunk elő, mely a tervezett 3 %-os inflációt figyelembe véve 5 %-os reálbér emelkedést jelenthet.** Az országos, illetve a megyei átlag alatt tudja a Kft. az alapbérfejlesztést érvényesíteni. A magas fluktuációt 2019. évben a 10 %-os átlagos, differenciált alapbér emeléssel el tudtuk kerülni.
- **2017. évben 2 új státusz került kialakításra: ingatlangazdálkodási vezető, és belső ellenőr munkakörök, ezek betöltése 2020. évben is szerepel a tervekben a 2017. évben módosított SZMSZ-nek megfelelően.** Az ingatlangazdálkodási vezető munkakör kialakítását a szervezetfejlesztés következtében megvalósuló szervezeti átalakulás indokolta. A belső ellenőr munkakör kialakítása 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.
- Közfoglalkoztatotti állomány alkalmazása nem szerepel a 2020. évi bértervben, mivel a térséget igen alacsony munkanélküliségi ráta jellemzi. Ennek további hatása, hogy bérköltség-támogatással sem számolunk.
- **2020. évben a feladatok ellátása érdekében létszámfejlesztés megvalósítása szükséges: 3 fő műszaki munkatárs és 1 fő ingatlankezelési ügyintéző személyében.**
- **2020. évben 2 fő GYED állományból visszatérő munkavállaló személyi jellegű ráfordítása jelenik meg a bázissal egyezően, akiknek a bérköltségével, valamint az időközben bekövetkezett alapbérfejlesztések mértékével is tervezünk.**
- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetében 4 fő került tervezésre.

Az **értékcsökkenés** összege 54,5 m Ft összegben prognosztizálható. Növekedést generál a 2017. évben vásárolt teljesen elektromos meghajtású gépjármű amortizációja, valamint a Mátis K. u. 10. szám, és a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanok felújításának időarányos amortizációja, továbbá, hogy a társaság nagy hangsúlyt fektet a műszaki berendezések folyamatos korszerűsítésére, cseréjére.

Az **egyéb ráfordítások** 42 m Ft összegének nagyobb részét a KMJV Önkormányzata részére fizetendő helyi adó ráfordítások - *iparüzési adó, építmény adó* - teszik ki. Terv szinten mindösszesen 5,9 m Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést az elmúlt öt évben kiköltözött bérlők által felhalmozott lakbérhátralékok – *várhatóan be nem folyó* – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás – Számviteli Politika – előírásait.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2020. évben 4 m Ft-ban várható.

A **pénzügyi műveletek eredménye** -2,4 m Ft lesz várhatóan. A pénzügyi műveletek ráfordításai között megjelenik a Téglyás u. 5. szám alatti kölcsön kamata, valamint a 2020. II. félévére tervezett beruházási hitel 45 m Ft értékű kölcsönösszegének kamatterhe.

**Adózás előtti 2020. évi tervezett összege 1,9 m Ft.**

A **várható 2019. évi eredményre** befolyást gyakorol a vevői kintlévőség minősítést követő értékvesztés elszámolás, melyet előreláthatólag ca. 4 m Ft körül tervezünk elszámolni, továbbá a kedvező kintlévőségkezelési, végrehajtási, behajtási rendszer eredményeként az értékvesztés visszairás, mely tervezetten 3 m Ft körül alakulhat. A várható 2019. évi eredményre hat az KMJV által - *a kötelező feladatának részét képező lakásgazdálkodás költségeire* - nyújtott támogatás elszámolási rendszerében bekövetkezett változás hatása, mely okán az adott évi kompenzációs többlet jelentkezik bevételként.

A **várható 2019. évi eszközök értékében** 2019. március 19-ei vagyongazdálkodási szerződés módosítás miatt 342 556 e Ft összegű vagyongazdálkodásba adott ingatlan növekedést tartalmaz, mely a vagyongazdálkodásba adás miatt egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel. Az ingatlan érték növekedés főként a Harkály u. II. ütem 963/59 hrsz-ú terület 11622/548-584 hrszokkal jelölt terület értékéből adódik (mindösszesen 261 163 e Ft értéket jelent).

A **várható 2019. évi források értékére hatással van**, hogy 2019. évben céltartalék képzésére került sor, tekintettel a 2019. decemberében megindult lévő peres eljárásra - *az óvatosság elvére figyelemmel* - a szükséges fedezet biztosítása megtörtént. Biztos jövőbeni kötelezettségnek minősítettük, *ám esedékességének időpontja és összege még bizonytalan*, így a maximális összegű céltartalékot képeztünk.

## **6. Vagyonállomány változása**

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A befektetett eszközök állományának 2020. évi tervezett értéke **2 483 000 e Ft**. Igen jelentős vagyoni értékű jog emelkedést tervezünk a közfeladatellátási tevékenység végzésével kapcsolatban előírt, tanúsítvánnyal rendelkező dokumentum iktatási rendszer megújítása miatt. Ezenfelül jelentős tárgyi eszköz bővüléssel számolunk 2020. évben, tekintettel az Üzleti tervben kifejtettekre. Befektetett pénzügyi eszközök csökkenésével még nem kalkulálunk.

A forgóeszköz-állomány tervezett értéke **122 131 e Ft**, melyre csökkentően hatott a készletek kivezetése. A tervezett érték legjelentősebb tételét a követelések és a pénzeszközök alkotják. A pénzeszközök összegében kismértékű emelkedéssel számolunk, figyelemmel vagyunk a kiemelkedő informatikai és gépjármű fejlesztésekre.

A 2020. évi mérlegfőösszeg **2 679 901 e Ft**. A tervezett saját tőke értéke **1 443 051e Ft**, a növekmény a 2018. évi jegyzett tőke emelés miatt következett be.

A kötelezettségek összege várhatóan emelkedni fog, melyet 887 855 e Ft összegben tervezünk, a vevőktől kapott előleg, illetve a miatt. A Harkály utcai telekkialakítás során az áramszolgáltató partner által megvalósított elektromoshálózat-kapacitás biztosításával összefüggésben nem számolunk 2020. évi végteljesítéssel, mivel a tapasztalatok alapján a tervezett beruházás megtörténtét követően a teljesítésigazolást eredményező jegyzőkönyv kiállításáig több hónap is eltelik, így ezen időpontig a KMJV, mint vevő felé a közművesítésekre kapott előleggel – figyelemmel a közműszolgáltató teljesítésére – év zárásáig nem lesz lehetőségünk, végszámla hiányában elszámolni.

## 7. Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2020. évben folyamatosan, zökkenőmentesen biztosítható. A mérleg fordulónapjára tervezett **likviditási mutatók** kedvezőtlenül alakulnak, aminek fő oka a rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése.

								<i>adatok e Ft-ban</i>	
Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2018. év TÉNY		2019. év VÁRHATÓ		2020. év TERV		
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	30 860	2,2%	36 460	2,5%	1 050	0,07%	
		Saját tőke	1 405 541		1 442 001		1 443 051		
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	30 860	1,3%	36 460	1,4%	1 050	0,04%	
		Eszközök összesen	2 331 594		2 623 977		2 679 901		
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	30 860	3,7%	36 460	4,2%	1 050	0,11%	
		Árbevétel összesen	840 066		874 685		917 403		
4.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	79 276		90 118		58 820		
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 405 541	137,9%	1 442 001	141,4%	1 443 051	141,5%	
		Jegyzett tőke	1 019 590		1 019 590		1 019 590		
6.	Tőke szerkezet	Idegen tőke	485 038	20,8%	745 611	28,4%	861 885	32,2%	
		Összes forrás	2 331 594		2 623 977		2 679 901		
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	223 000	97,3%	35 215	18,0%	61 390	20,9%	
		Rövidlejáratú kötelezettségek	229 224		196 037		293 929		
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	64 264	28,0%	73 486	37,5%	59 756	20,3%	
		Rövidlejáratú kötelezettségek	229 224		196 037		293 929		

A **saját tőke növekedési mutató** értéke 141,5 %, mely megegyezik a 2019. évi várható mértékkel, ami az eredményes gazdálkodást prognosztizálja.

A **tőke szerkezet mutató** értéke 32,2 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé csökkenhet. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek állományának nagy arányú abszolút összegű emelkedésére vezethető vissza.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** is 20,9 %-os értékű, melyben érezteti hatását a hiteltörlesztő részletek miatt fizetendő kamatteher is. 2019. évihez képest a mutató kis mértékű javulása várható, összefüggésben a *takarékossági intézkedésekkel*. Szállítóink jelentős részével 30 - 60 napos fizetési feltételekben állapodunk meg, és mivel minden esetben a határidőre rendezzük tartozásunkat, a szállítók pénzügyi teljesítése megtörténik.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy mind a lakossági, mind az üzletágazat lejárt kintlévőségét csökkentettük. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 % arányú összeg, körülbelül 8-10 m Ft 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 és 2020. január 1-jétől tervezetten érvényesítésre kerülő lakbéremelést.

A 2020. évi üzleti tervünkben az üzletágazat kintlévősége várhatóan a 2019. évihez hasonló, alacsony szinten marad.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege várhatóan 34 m Ft, 2023. áprilisáig negyedévente történik majd a szerződés szerinti törlesztés. Terveink szerint 2020. évben megkezdjük az új irodablokk kialakítási munkáit, mely finanszírozása érdekében tervezetten felvett hitel törlesztésénél 1 év türelmi idővel kalkulálunk.

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

## Összefoglalás

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

A Társaság versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások hasznosítását, a társasházkezelési feladatok ellátását, társasházak és magánszemélyek részére végzett kisebb volumenű ingatlankarbantartási 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 üzletbérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasházképviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

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

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

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást és a városfejlesztési feladatokat kiemelt feladatnak tekintjük belső tartalékaink folyamatos feltárásával, felhasználásával. Az ágazatok működtetéséhez a likvid tőke biztosításra kerül. Az év során a cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete fenntartható.

Tevékenységeink jellege és fontossága fokozott együttműködést tesz szükségessé az önkormányzattal 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 2020. évi kiadásainak részletezése (2019. szeptemberében készült, a 2020. évi Előzetes üzleti tervhez, az önkormányzati költségvetési rendelethez)**

A 2020. évi költségvetési rendelet előkészítése érdekében az alábbi 2020. évi kiemelt előirányzat fő kiadás sorainak egyeztetett tervezetét készítettük elő.

adatok e Ft-ban (bruttó)

<b>1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége</b>	<b>306 289,5</b>
<b>Működési kiadások</b>	<b>90 000</b>
Dologi kiadások vagyonkezelési tevékenység szerződés szerint	28 000
Működési célú támogatások	57 000
Ebből: Bér + járulék KIK-FOR Kft. személyi jellegű ráfordítás	27 694
Ebből: Dologi kiadás (üresen állás, bérlők helyett kifizetett díjak, költségek)	29 306
Tartalékok	5 000
<b>Felhalmozási kiadások</b>	<b>216 289,5</b>
<b>Beruházások</b>	<b>139 289,5</b>
Felújítás: önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása	77 000
<b>1612202 Homokbányai 240 db bérlakás üzemeltetése, felújítása</b>	<b>446 530</b>
<b>Működési kiadások</b>	<b>428 694</b>
Dologi kiadások	61 350
Ebből: 240 db önkormányzati bérlakás üzemeltetésének költsége megbízási szerződés szerint	32 613,6
Ebből: Egyéb dologi kiadások	28 736,4
Tartalékok	367 344
<b>Felhalmozási kiadások</b>	<b>17 836</b>
Beruházások	1 000
Felújítások	16 836

**1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység kiadásainak részletezése**

**Vagyonkezelői tevékenység ellátása és beruházások ismertetése**

Társaságunk 2015. július 1. napjától a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződés alapján látja el tevékenységét. 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 54 db telek kialakítását, közmű kiépítésekkel. Ennek várható bekerülési költsége 137 701,5 eFt. Ezzel egyidőben Katonatelepi térségében a Platán utcai telekkialakításokra 23 154,8 e Ft-ot, 2019. évben további 163 146,3 e Ft-ot terveztünk.

A fenti 163 146,3 e Ft összegű telekalakítással kapcsolatosan Harkály u. II. ütemnél 2020. évben realizálódó kiadások (bruttó értéken):

- vízi közmű kiépítés 100.000.000.-Ft
- elektromos hálózat kiépítés (közvilágítás nélkül) 16.000.000.-Ft

• közbeszerzési eljárás lebonyolítása, műszaki ellenőr díja:	<u>3.500.000.-Ft</u>
2020. évre várható kiadások összesen:	<b>119.500.000.-Ft</b>
A Platán utcai telekalakítással kapcsolatosan 2020. évben realizálódó kiadások (bruttó értéken):	
• elektromos ellátás	<b>1.206.500.-Ft</b>
• vízi közmű kiépítés	<b>10.972.000.-Ft</b>
• útépités	<u>7.620.000.-Ft</u>
2020. évre várható kiadások összesen:	<b>19.789.500.-Ft</b>

**Így összesen 2019. évről áthúzódó 2020. évi kiadások összege: 139 289,5 e Ft.**

A kialakított ingatlanok értékesítésének kezdő időpontja várhatóan 2019. decemberétől indulhatna, a bevételek várhatóan jövő évben realizálódnak.

**2020. évi várható bevétel kedvezményes értékesítéssel számolva: 357 500 e Ft a Harkály u. II. ütemnél, a Platán utcai 5 db építési telek várható értékesítési ára 27 200 e Ft, mindösszesen 384 700 e Ft.**

2017-2019. évi tapasztalatok alapján a vagyonkezelői feladatok ellátása során felmerülő dologi kiadásokra előzetesen 2020. évre szintén 28 000 e Ft összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a dologi kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai-, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, stb.), valamint a bérköltséget. Tervünkben megnövekedett parlagfűmentesítési díjjal számolunk, mely a vagyonkezelés alá vont terület elszórt elhelyezkedése, a mentesítés gyakorisága miatt évről-évre költségnövekedéssel jár. 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, majd 2019. januárjától egyszeri emelésre került sor. Tekintettel a kiemelkedő volumenű 2019. évi telkesítésekre, valamint a szerződéskötés óta eltelt 5 évre, az egyre növekvő mértékű telekkialakításokra, továbbá az inflációra, 2020. évben 500 e Ft/hó díjjal terveztünk (éves szinten 7 620 e Ft). 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 8 656 e Ft-tal szerepel a tervben. Kiadásokra *részben* a haszonbérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két egyéb helyiség bérleti díja nyújt fedezetet.

#### **Működési célú támogatások 57 000 e Ft.**

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-ig terjedő határozott időtartamra ***közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány 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 az előző évvel azonos összegben tervezzük, mely a lakásértékesítéshez kapcsolódó költségeket (értékbecslések, hirdetések, energetikai tanúsítványok díjai) tartalmazza.

Köszönhetően a megfelelő gondosságú, megalapozott gazdálkodásnak, az előző évvel azonos összegben tudjuk tartani a működési célú támogatás összegét.

#### *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 29 306 e Ft összegben. Az előző évihez viszonyítva kisebb mértékű ráfordítások felmerülésével tervezünk.

#### *Személyi jellegű kiadások tervezett összege*

2015. november 1. napja óta lakásgazdálkodási ügyintéző munkakörben foglalkoztatott 2 fő, 1 fő ingatlankezelési csoportvezető és 1,5 fő pénzügyi-számviteli ügyintéző, valamint a műszaki részleg támogatása is feltétlenül fontos a feladat ellátásához, így 2 fő műszaki előkészítő bruttó bérét, valamint a bért terhelő 2020-ra 17,5 % szociális hozzájárulási adót és 1,5 % szakképzési hozzájárulást, továbbá a munkába járással összefüggésben kifizetett távolsági buszbérlet költségtérítésének összegét és a bérleményellenőrzési feladatokat ellátó munkatárs gépjármű költségtérítésének összegét tartalmazza az e soron feltüntetett összeg. A 2020. évi tervezett személyi jellegű ráfordítás összege 27 694 e Ft.

A személyi jellegű ráfordítások növekvő összege indokolt, tekintettel a minimálbér és a garantált bérminimum, valamint az iparági bérfeljesztések emelkedő tendenciájára.

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

**Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása** nélkülözhetelenné vált. Felújítási tervet 2020. évre még nem készített Társaságunk, az előkészítés már folyamatban van. 2017-2019. év tapasztalatai alapján egyre növekvő mértékű felújítási igény felmerülésére számítunk. Legjelentősebb volument a szociális helyzet alapján kijelölt lakások felújítása képviseli, nem elhanyagolható azonban a költségelven bérbeadásra kerülő ingatlanok felújítási igénye sem. 2020. évben e célra 77 000 e Ft-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 teljeskörű felújítások – fedezethiány okozta – elmaradása (pl.: Luther palota, művészvillák, tömbös ingatlanok, stb.) miatt a felújításokhoz lényegesen nagyobb összeg biztosítására lenne szükség. Az adatszolgáltatásban szereplő 77 000 e Ft felújítási összeg biztosítása mellett is fennáll annak kockázata, hogy a lakott bérlemények nem lesznek lakhatás céljára alkalmasak. A fent említett műemlékvédelmi, valamint a kiemelten fontos tömbös ingatlanok részleges felújítására jelentős értékű felújítási igény jelentkezik a 77 000 e Ft-on felül is. A minimálisra tervezett 77 000 e Ft összegű felújítás megvalósításához a lakáshasznosítás céljára kijelölt ingatlanok értékesítéséből befolyó bevétel biztosítana fedezetet (lásd: *bevételek*).

#### **1612202 Homokbányai 240 db bérlakás-üzemeltetés tervezett kiadásainak részletezése**

##### **Dologi kiadások tervezése**

**Üzemeltetés költsége** A 2001. november 26. napján kelt megbízási szerződés alapján Társaságunk látja el Homokbánya I., II. ütemében 240 db költségalapon bérbeadott lakóingatlan működtetését, melynek ellátásához 2016. január 1. napjától 830 000 Ft + Áfa/ ütem, vagyis bruttó 25 298,4 e Ft, kerekítve 25 300 e Ft összegre volt minimálisan szükség. Ez az összeg a 2019. évi tervezett költségekre már nem nyújtott fedezetet. Így a 2020. év megbízási díj emelése szükségessé vált, mely jelenleg 1 070 e Ft + Áfa/ütem összegűre terveztük a megnövekedett minimálbérre és garantált bérminimumra (29 %), valamint ezzel összefüggésben a megemelkedett szolgáltatási díjakra tekintettel (összesen 32 613,6 e Ft-tal számolunk).

**Egyéb dologi kiadásra 28 736,4 e Ft** biztosított. Homokbánya térségében a Téglás utca 7-9-13. háztömbök hőszigetelésének javítása elengedhetetlenül szükséges. Ennek költsége a bevétellel fedezett, az egyéb dologi kiadások soron szereplő összeg nyújt részben fedezetet. A háztömbök teljes szigetelésjavítási költségének kalkulálása megrendelés esetén, árajánlatkérés alapján lehetséges.

## **Felújítás**

### Lakáson belüli felújítási tételek:

Homokbányai lakóingatlanoknál 2020. évben is szükséges az elektromos felújítási munkák folytatása, ami főként Fi relé beépítését és az ezzel kapcsolatos vezetékezési munkák elvégzését jelenti. Ez lakóingatlan esetén kb. *bruttó 250 e Ft/db* áron tervezhető. Ezenfelül egyéb lakáson belüli felújítási munkálatokra átlagosan *bruttó 952 e Ft/db* a tervezett kiadás.

### Lakáson kívüli felújítási tételek:

A napi üzemeltetés a fűtésben és a HMV 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 kivédése érdekében Társaságunk célja az, hogy az alkatrészekből tartalékot képezzen, s egy esetleges meghibásodás esetén azonnal beépíthesse azokat. Ebből kifolyólag az üzemzavar rövid időn belül lehetőség szerint elhárítható lenne, melyre *bruttó 1 905 e Ft* összegű tartalékot kell képezni.

Meg kell említeni és különös tekintettel kell lenni a **villámvédelem** rendbetételére. A hivatalos minősítés alapján „nem megfelelő” besorolásba került a jelenlegi villámvédelem, a leszálló ág fixálása és a tetőn kialakított rendszer felülvizsgálata, ellenőrzése elengedhetetlen a megfelelő minősítés végett. Villámvédelemre előzetes árajánlat alapján *7 836 e Ft* szükséges, melyet jelen tervünkben a felújítás soron szerepeltetünk.

**Jelen tervünkben jelezzük**, hogy a *367 344 e Ft* tartalék összegéből a Kvarc u. 4. számú háztömb vonatkozásában az északi rész penészedése miatt nélkülözhetetlen a teljes háztömbre vonatkozó külső hőszigetelés, melynek minimum becsült értéke előreláthatólag *bruttó 190 500 e Ft* (ehhez előzetes energetikai felülvizsgálat szükségeltetik). Előirányozzuk 2020. évre a Kvarc u. 4. (A-B-C-D lépcsőházak) háztömb fémbejárati portáljainak felújítását, mely részben cserét jelent. Marad a vázszerkezet, s ezenfelül új elemek kerülnek kiépítésre, melynek becsült értéke *bruttó 22 860 e Ft*.

A folyamatban lévő ügyek kapcsán említjük meg, hogy elkészült a Téglás 9/B. lépcsőház előlépcső felújítása, újraépítése, burkolása. A jövőben az A és C lépcsőházaknál is aktuális lesz az előlépcső-rész felújítása, ez előirányozottan *bruttó 1 524 e Ft-ot* jelent.

A tervek között szerepel a Téglás 7-9-13. lépcsőházakhoz kapcsolódó 50 m<sup>2</sup> alapterületű zárt, zárható, fedett tetejű, fémanyagú kerékpártárolók kialakítása, kivitelezése. A kiépítés becsült értéke előreláthatólag összesen *bruttó 22 860 e Ft* a 3 lépcsőház esetén.

### 2020. évi költségvetési rendelettervezetet érintő bevételtervek

#### **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből származó tervezett bevétel**

A 2019. évi lakáshasznosítási javaslatban 71 db (51 db értékesítésre kijelölt + 20 db kedvezményes értékesítésre kijelölt lakás) ingatlant jelölt ki értékesítésre a tulajdonos Önkormányzat. A 2019. évi tervezett bevétel összege várhatóan 80 000 e Ft, amely a tulajdonos döntésének megfelelően ugyanekkora összegben képezheti alapját a 2020. évi felújítási kiadásoknak.

## Homokbányai 240 db lakóingatlan lakbérbevétele

Homokbányai lakások bérbeadásából származó lakbérbevétel 2020. évi tervezett összege:

Megnevezés	2020. terv (2019. augusztusában )	<i>adatok e Ft-ban</i> 2020. évi üzleti tervben szereplő érték
I. ütem	32 236	41 555
II. ütem	29 114	35 879
<b>Összesen</b>	<b>61 350</b>	<b>77 434</b>

Jelen adatszolgáltatásunkban tájékoztatjuk T. Tulajdonost, hogy 2020. január 1. napjától szükséges bérletdíj-emelést megvalósítani, mivel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 344 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 788 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő lakóingatlan bérbeadása 1 500 – 2 000 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat jelent. Így a költségelven történő bérbeadás továbbra is a piaci ár felét teszi ki.

Kérem, az előzetes 2020. évi költségvetés-tervezethez készült adatszolgáltatás tudomásulvételét, valamint a költségvetés elfogadását követően a szerződések előkészítését, kiemelten a támogatási szerződést és az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítására vonatkozó vállalkozási szerződéseket.

Eredménykimutatás  
 (Összköltség eljárással)  
 2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY	2019. év Üzleti terv	2019. évi várható	2020. év TERV	Index %	Index %
						2020. év / 2019. év	2020. év / 2019. év TERV %
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	840 066	874 685	798 955	917 403	114,8%	104,9%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>840 066</b>	<b>874 685</b>	<b>798 955</b>	<b>917 403</b>	<b>114,8%</b>	<b>104,9%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-7 943					
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	35 466	22 520	12 473			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>27 523</b>	<b>22 520</b>	<b>12 473</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>91 091</b>	<b>95 098</b>	<b>126 613</b>	<b>107 124</b>	<b>84,6%</b>	<b>112,6%</b>
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>5 673</i>			<i>3 000</i>		
05.	Anyag- és energiaköltség	78 210	82 375	85 609	120 116	140,3%	145,8%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	315 071	286 484	310 546	375 014	119,0%	130,9%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 367	10 107	11 961	11 161	93,3%	110,4%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	39 100	23 887				
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63 602	106 485	21 138	13 128	62,1%	12,3%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>505 350</b>	<b>509 338</b>	<b>429 254</b>	<b>519 419</b>	<b>121,0%</b>	<b>102,0%</b>
10.	Béreköltség	258 457	297 575	272 362	317 380	116,5%	106,7%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 265	23 284	24 957	28 437	113,9%	122,1%
12.	Bérfelrakások	55 300	67 934	52 900	58 785	111,1%	86,5%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)</b>	<b>334 022</b>	<b>388 793</b>	<b>350 219</b>	<b>404 602</b>	<b>115,5%</b>	<b>104,1%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>41 724</b>	<b>47 390</b>	<b>48 067</b>	<b>54 547</b>	<b>113,5%</b>	<b>115,1%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>40 032</b>	<b>41 424</b>	<b>68 450</b>	<b>41 686</b>	<b>60,9%</b>	<b>100,6%</b>
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>8 799</i>	<i>4 000</i>		<i>4 000</i>		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)</b>	<b>37 552</b>	<b>5 358</b>	<b>42 051</b>	<b>4 273</b>	<b>10,2%</b>	<b>79,8%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek						
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	59	35	3	55	1833,3%	157,1%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)</b>	<b>59</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>1833,3%</b>	<b>157,1%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 342	3 090	2 766	2 399	86,7%	77,6%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése						
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)</b>	<b>3 342</b>	<b>3 090</b>	<b>2 766</b>	<b>2 399</b>	<b>86,7%</b>	<b>77,6%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-3 283</b>	<b>-3 055</b>	<b>-2 763</b>	<b>-2 344</b>	<b>84,8%</b>	<b>76,7%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)</b>	<b>34 269</b>	<b>2 303</b>	<b>39 288</b>	<b>1 929</b>	<b>4,9%</b>	<b>83,8%</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>3 409</b>	<b>453</b>	<b>2 828</b>	<b>879</b>		<b>194,0%</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)</b>	<b>30 860</b>	<b>1 850</b>	<b>36 460</b>	<b>1 050</b>	<b>2,9%</b>	<b>56,8%</b>

Mérleg TERV  
AKTÍVÁK  
2020. évi Üzleti terv

1.b. számú melléklet

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY	2019. év Üzleti terv	2019. év várható	2020. év TERV	Index %	Index %
						2020.év / 2019. év	2020. év / 2019. év TERV%
A.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	1 967 699	1 995 594	2 496 011	2 483 000	99,5%	124,4%
I.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	1 058	1 416	704	4 676	664,2%	0,5%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke						
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3.	Vagyoni értékű jogok	1 058	1 416	704	4 676	664,2%	330,2%
4.	Szellemi termékek						
5.	Üzleti vagy cégérték						
6.	Immateriális javakra adott előlegek						
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése						
II.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	1 954 341	1 981 878	2 483 007	2 466 024	99,3%	124,4%
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 431 152	1 931 053	2 452 304	2 385 098	97,3%	123,5%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 424	9 520	14 388	19 788	137,5%	207,9%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 440	15 955	9 654	15 158	157,0%	95,0%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	482 277	25 350	6 661	45 980	690,3%	181,4%
6.	Beruházásokra adott előlegek	19 048					
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése						
III.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	<b>B. Forgóeszközök</b>	288 249	246 446	109 762	122 131	111,3%	49,6%
I.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	985	1 042	1 061	985	92,8%	94,5%
1.	Anyagok	546	603	705	546	77,4%	90,5%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek						
4.	Késztermékek						
5.	Áruk	439	439	356	439	123,3%	100,0%
6.	Készletekre adott előlegek						
II.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	64 264	77 030	73 486	59 756	81,3%	77,6%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 872	64 530	62 744	47 256	75,3%	73,2%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben						
5.	Váltókövetelések						
6.	Egyéb követelések	6 392	12 500	10 742	12 500	116,4%	100,0%
III.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>						
IV.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	223 000	168 374	35 215	61 390	174,3%	36,5%
1.	Pénztár, csekkek	626	1 095	537	1 570	292,4%	143,4%
2.	Bankbetétek	222 374	167 279	34 678	59 820	172,5%	35,8%
C.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	75 646	69 000	18 204	74 770	410,7%	108,4%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	71 608	65 000	15 033	70 270	467,4%	108,1%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 038	4 000	3 171	4 500	141,9%	112,5%
3.	Halasztott ráfordítások						
	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	2 331 594	2 311 040	2 623 977	2 679 901	102,1%	116,0%

**Mérleg TERV  
PASSZÍVÁK  
2020. évi Üzleti terv**

1. c. számú melléklet

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY	2019. év Üzleti terv	2019. év várható	2020. év TERV	Index %	Index %
						2020. év / 2019. év	2020 év / 2019 év
							TERV%
D.	<b>D. Saját tőke</b>	1 405 541	1 400 470	1 442 001	1 443 051	100,1%	103,0%
I.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	1 019 590	1 019 590	1 019 590	1 019 590	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>						
II.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>						
III.	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	27 519	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	273 548	297 449	305 729	343 510	112,4%	115,5%
V.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	54 024	54 062	52 703	51 382	97,5%	95,0%
VI.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>						
VII.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	30 860	1 850	36 460	1 050	2,9%	56,8%
E.	<b>E. Céltartalékok</b>			19 690			
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			19 690			
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre						
3.	Egyéb céltartalék						
F.	<b>F. Kötelezettségek</b>	485 038	510 171	745 611	861 885	115,6%	168,9%
I.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>						
II.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	255 814	314 600	549 574	567 956	103,3%	180,5%
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	113 600	199 600	95 976	124 600	129,8%	62,4%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 707					
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	139 507	115 000	453 598	443 356	97,7%	385,5%
III.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	229 224	195 571	196 037	293 929	149,9%	150,3%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök						
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>						
2.	Rövid lejáratú hitelek	43 085	51 000	35 330	34 990	99,0%	
3.	Vevőktől kapott előlegek	18 548	19 500	28 645	69 790	243,6%	357,9%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	62 213	30 330	14 654	65 330	445,8%	215,4%
5.	Váltótartozások						
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	105 378	94 741	117 408	123 819	105,5%	130,7%
G.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)</b>	441 015	400 399	416 675	374 965	90,0%	93,6%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	300 383	276 000	284 472	227 600	80,0%	82,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	45 405	31 678	39 485	57 700	146,1%	182,1%
3.	Halasztott bevételek	95 227	92 721	92 718	89 665	96,7%	96,7%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	2 331 594	2 311 040	2 623 977	2 679 901	102,1%	116,0%



**ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSKEZELÉS ÁGAZAT**  
(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)  
**2020. évi Üzleti terv**

*adatok e Ft-ban*

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Lakásbérleményből származó bevétel	183 262	187 471	198 392	218 232	110,0%	116,4%
Lift karbantartásból származó bevétel	9 563	9 461	9 651	11 581	120,0%	122,4%
Víz- és csatornadíj	15 148	7 900	7 237	7 237	100,0%	91,6%
Külön szolgáltatási díj	13 937	13 500	24 290	24 290	100,0%	179,9%
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	16 752	24 000	19 904	60 630	304,6%	252,6%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>238 662</b>	<b>242 332</b>	<b>259 474</b>	<b>321 970</b>	124,1%	<b>132,9%</b>
Önkormányzattól kapott támogatás	52 158	57 000	12 952	57 000	440,1%	100,0%
Követelések visszaírt értékvesztése	4 546		3 856	2 579	66,9%	
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	3 608	1 700	793	800	100,9%	47,1%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	2 971	0	0	0		
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	5 276	436	4 068	0	0,0%	0,0%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>68 559</b>	<b>59 136</b>	<b>21 669</b>	<b>60 379</b>	278,6%	<b>102,1%</b>
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Anyagköltség	23 464	27 281	28 062	50 262	179,1%	184,2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	97 789	85 000	77 949	108 000	138,6%	127,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 230	2 500	1 218	1 227	100,7%	49,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	10 095	6 500	11 683	10 095	86,4%	155,3%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>133 578</b>	<b>121 281</b>	<b>118 912</b>	<b>169 584</b>	142,6%	<b>139,8%</b>
Béreköltség	104 634	118 122	118 768	127 852	107,6%	108,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 610	8 900	10 541	10 541	100,0%	118,4%
Bérfelrakások	22 331	23 876	21 915	24 292	110,8%	101,7%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>135 575</b>	<b>150 898</b>	<b>151 224</b>	<b>162 685</b>	107,6%	<b>107,8%</b>
Értékcsökkenési leírás	4 065	4 500	4 102	4 500	109,7%	100,0%
Egyéb ráfordítások	5 107	1 614	826	2 600	314,8%	161,1%
Általános költség	61 463	51 522	42 196	52 780	125,1%	102,4%
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-32 567</b>	<b>-28 347</b>	<b>-36 117</b>	<b>-9 800</b>	27,1%	<b>34,6%</b>

**NEM LAKÁS, ÜZLETVAGYON-GAZDÁLKODÁS ÁGAZAT**  
**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV % 2020. év / 2019. év
Üzletbérleményből származó bevétel	203 371	203 371	203 154	194 746	95,9%	95,8%
Területbérbeadásból származó bevétel	989	989	1 361	989	72,7%	100,0%
Közvetített szolgáltatás továbbszámítása	4 017	2 334	3 710	2 334	62,9%	100,0%
Egyéb bérbeadás	2 437	2 284	2 392	45	1,9%	2,0%
Arany J u. 4019 65 m2/Egyéb		8 500	689	2 205	320,0%	25,9%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	<b>210 814</b>	<b>217 478</b>	<b>211 306</b>	<b>200 319</b>	94,8%	<b>92,1%</b>
Aktivált saját teljesítmény értéke	<b>7 689</b>	<b>9 520</b>	<b>784</b>	<b>0</b>	0,0%	<b>0,0%</b>
Egyéb bevételek	2 427	2 430	23 485	2 430	10,3%	100,0%
Egyéb bevételek összesen	<b>2 427</b>	<b>2 430</b>	<b>23 485</b>	<b>2 430</b>	10,3%	<b>100,0%</b>
Anyagköltség	5 270	12 770	6 621	7 420	112,1%	58,1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	55 856	42 500	30 966	32 349	104,5%	76,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	77	170	179	45	25,1%	26,5%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 347	2 997	4 185	2 997	71,6%	100,0%
Értékesítés kivezetése		2 400		0		0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	<b>64 550</b>	<b>60 837</b>	<b>41 951</b>	<b>42 811</b>	102,1%	<b>70,4%</b>
Béreköltség	24 638	35 624	27 469	35 768	130,2%	100,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 331	1 500	2 394	2 500	104,4%	166,7%
Bérráfordítások	5 744	7 999	4 695	6 697	142,6%	83,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	<b>31 713</b>	<b>45 123</b>	<b>34 558</b>	<b>44 965</b>	130,1%	<b>99,6%</b>
Értékcsökkenési leírás	15 840	15 420	16 119	15 762	97,8%	102,2%
Egyéb ráfordítások	8 017	6 501	30 849	7 215	23,4%	111,0%
Általános költség	<b>25 405</b>	<b>22 117</b>	<b>14 214</b>	<b>16 244</b>	114,3%	<b>73,4%</b>
Üzemi tevékenység eredménye	<b>75 405</b>	<b>79 430</b>	<b>97 884</b>	<b>75 752</b>	77,4%	<b>95,4%</b>

**VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG**

**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Földterületek haszonbérbeadása	4 730	3 630	3 630	3 630	100,00%	100,00%
Egyéb helyiség bérbeadása	3 033	2 938	3 043	0	0,00%	0,00%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	57 100	110 000	41 257	25 000	60,60%	22,73%
Teljesítéssel összefüggő megbízási díj	0			110 000		
Értékesítés nettó árbevétele	64 863	116 568	47 930	138 630	289,23%	118,93%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	420	355	92	0	0,00%	
Támogatás (Földművelés)	1 563	1 577	745	1 200	161,07%	
Egyéb bevételek	1 983	1 932	837	1 200	143,37%	
Anyagköltség	132	114	180	180	100,00%	157,89%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 534	10 300	34 500	104 000	301,45%	1009,71%
Egyéb szolgáltatások értéke	435	457	3 342	3 342	100,00%	731,29%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	50 123	96 093	4 231	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	61 224	106 964	42 253	107 522	254,47%	100,52%
Béreköltség	6 171	6 901	6 492	7 043	108,49%	102,06%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	402	402	386	386	100,00%	96,02%
Bérráulékok	1 375	1 588	1 045	1 412	135,07%	88,89%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	7 948	8 891	7 923	8 841	111,58%	99,43%
Értékcsökkenési leírás	266	510	284	520	183,10%	101,96%
Egyéb ráfordítások	1 258	3	22	1 500	6818,18%	
Általános költség	4 512	3 866	7 430	18 880	254,13%	488,37%
Üzemi tevékenység eredménye	-8 362	-1 734	-9 145	2 567	-28,07%	-148,05%

**EGYÉB TEVÉKENYSÉG**  
**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	321	0	16	0	0,0%	
Egyéb bérbeadás árbevétele /Kossuth tér 6-7. 1/4. bérbeadás)	872	195	122	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó árbevétele (Kossuth tér 6-7. 1/4)	101 708	26 300	300	0	0,0%	
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	<b>102 901</b>	<b>26 495</b>	<b>438</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Saját előállítású készletek állományváltozása	-7 943	0		0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	27 777	0		0		
Aktivált saját teljesítmény értéke	<b>19 834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Működtesztéből származó bevétel - Homokbánya I.	9 960	12 840	12 840	12 840	100,0%	100,0%
Működtesztéből származó bevétel - Homokbánya II.	9 960	12 840	12 840	12 840	100,0%	100,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J. u.)	2 213	1 515	115	0	0,0%	0,0%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 987	14 804	17 385	17 385	100,0%	117,4%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 004	11 138	12 758	12 758	100,0%	114,5%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	32 631	32 631	32 130	41 555	129,3%	127,3%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	28 734	28 734	26 566	35 879	135,1%	124,9%
Bogács bevétele	1 221	1 000	912	1 500	164,5%	150,0%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	797	450	147	0	0,0%	0,0%
Ügyviteli szolgáltatás	780	780	780	780	100,0%	100,0%
Tankerület bevétele	14 801	13 034	13 034	0	0,0%	0,0%
Mátis u.1,16.sz.alatti ingatlan szerződés sz-i munkái	11 290	0	0	0		
Homokbánya 1. épület üzemeltetés	0	0	0	22 060		
Egyéb tevékenység árbevétele	<b>142 378</b>	<b>129 766</b>	<b>129 507</b>	<b>157 597</b>	<b>121,7%</b>	<b>121,4%</b>
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	16	100	32	100	312,5%	100,0%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	0	0	0	100		
Egyéb bevételek	1 023	2 400	50 663	3 000		
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	874	50	0	100		200,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	513	450	168	150	89,3%	33,3%
Egyéb bevételek összesen	<b>2 426</b>	<b>3 000</b>	<b>50 863</b>	<b>3 450</b>	<b>6,8%</b>	<b>115,0%</b>
Anyagköltség	31 171	22 543	28 935	33 567	116,0%	148,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	99 201	61 054	83 090	83 928	101,0%	137,5%
Egyéb szolgáltatások értéke	443	438	172	241	140,1%	55,0%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0		
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	750	0	0		
Értékesített tárgyi eszköz kivezetési értéke	39 100	23 887	0	0		0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	<b>169 915</b>	<b>108 672</b>	<b>112 197</b>	<b>117 736</b>	<b>104,9%</b>	<b>108,3%</b>
Béreköltség	40 999	29 858	19 210	42 019	218,7%	140,7%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 404	650	1 291	5 600	433,8%	861,5%
Bérfizetések	7 502	6 494	3 870	7 353	190,0%	113,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	<b>50 905</b>	<b>37 002</b>	<b>24 371</b>	<b>54 972</b>	<b>225,6%</b>	<b>148,6%</b>
Értékcsökkenési leírás	1 852	3 296	808	965	119,4%	29,3%
Egyéb ráfordítások	2 432	5 316	34 847	8 562	24,6%	161,1%
Általános költség	<b>42 881</b>	<b>23 710</b>	<b>22 078</b>	<b>28 054</b>	<b>127,1%</b>	<b>118,3%</b>
Üzemi tevékenység eredménye	-446	-18 735	-13 493	-49 242	364,9%	

**KÜLSŐ, VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT**

**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	19 193	14 743	25 955	23 000	88,6%	156,0%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	5 772	4 834	53 856	0	0,0%	0,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	685	57 305	758	528	69,7%	
Egyéb bevételek	550	425	745	1 485	199,3%	349,4%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>26 200</b>	<b>77 307</b>	<b>81 314</b>	<b>25 013</b>	<b>30,8%</b>	<b>32,4%</b>
Anyagköltség	7 148	7 147	8 837	10 541	119,3%	147,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 868	51 573	44 857	9 246	20,6%	17,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	66	66	400	0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	98	980	0	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>11 082</b>	<b>58 884</b>	<b>55 074</b>	<b>19 787</b>	<b>35,9%</b>	<b>33,6%</b>
Béreköltség	14 884	20 174	18 433	14 921	80,9%	74,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	652	790	1 271	790	62,2%	100,0%
Bérfelrakások	1 803	4 509	3 687	2 749	74,6%	61,0%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>17 339</b>	<b>25 473</b>	<b>23 391</b>	<b>18 460</b>	<b>78,9%</b>	<b>72,5%</b>
Értékcsökkenési leírás	3 609	3 900	3 629	3 559	98,1%	91,3%
Egyéb ráfordítások	730	150	205	150	73,2%	
<b>Általános költség</b>	<b>7 482</b>	<b>16 812</b>	<b>13 036</b>	<b>6 755</b>	<b>51,8%</b>	<b>40,2%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-14 042</b>	<b>-27 912</b>	<b>-14 021</b>	<b>-23 698</b>	<b>169,0%</b>	<b>84,9%</b>

**TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT**

**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Társasházkezelésből származó bevétel	21 982	21 657	20 363	16 571	81,4%	76,5%
Egyéb bevétel	0		206		0,0%	
<b>Bevételek összesen</b>	<b>21 982</b>	<b>21 657</b>	<b>20 569</b>	<b>16 571</b>	<b>80,6%</b>	<b>76,5%</b>
Anyagköltség	249	207	488	550	112,7%	265,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 359	2 252	2 229	1 827	82,0%	81,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	1	1	2	200,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1		50		0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>2 610</b>	<b>2 460</b>	<b>2 768</b>	<b>2 379</b>	<b>85,9%</b>	<b>96,7%</b>
Béreköltség	12 460	14 403	12 503	10 839	86,7%	75,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	880	968	1 189	970	81,6%	100,2%
Bérfelrakások	2 182	3 359	2 545	2 067	81,2%	61,5%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>15 522</b>	<b>18 730</b>	<b>16 237</b>	<b>13 876</b>	<b>85,5%</b>	<b>74,1%</b>
Értékcsökkenési leírás	136	387	142	135	95,1%	34,9%
Egyéb ráfordítások	47	2	0	0		0,0%
<b>Általános költség</b>	<b>4 267</b>	<b>4 114</b>	<b>3 069</b>	<b>2 648</b>	<b>86,3%</b>	<b>64,4%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-600</b>	<b>-4 036</b>	<b>-1 647</b>	<b>-2 467</b>	<b>149,8%</b>	<b>61,11%</b>

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT  
TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI  
INGATLANHASZNOSÍTÁS**

**2020. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018. évi TÉNY	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Lakásbérleményből származó bevétel	22 289	22 821	22 946	22 946	100,00%	100,55%
Üzemeltetési díj árbevétele	4 921	4 861	4 956	4 956	100,00%	101,95%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 415	3 784	5 306	5 306	100,00%	140,22%
Parkolóból származó bevétel	317	314	214	214	100,00%	68,15%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	<b>32 942</b>	<b>31 780</b>	<b>33 422</b>	<b>33 422</b>	100,00%	<b>105,17%</b>
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel	15 000	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Egyéb tevékenység bevétele összesen	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	100,00%	<b>100,00%</b>
Aktivált saját teljesítmények értéke	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
Egyéb bevétel	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>277</b>	<b>0</b>		
Anyagköltség	2 390	2 181	6 884	7 776	112,96%	356,53%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 958	2 211	2 653	2 612	98,45%	118,14%
Egyéb szolgáltatások értéke	506	500	513	518	100,97%	103,60%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		0	0	0		0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	<b>5 854</b>	<b>4 892</b>	<b>10 050</b>	<b>10 906</b>	108,52%	<b>222,94%</b>
Béreköltség	5 326	14 913	6 361	8 338	131,08%	55,91%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	412	500	477	500	104,82%	100,00%
Bérfelrakások	1 766	694	1 267	1 584	125,04%	228,27%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	<b>7 504</b>	<b>16 107</b>	<b>8 105</b>	<b>10 422</b>	128,59%	<b>64,71%</b>
Értékcsökkenési leírás	10 368	8 376	10 375	10 375	100,00%	123,87%
Egyéb ráfordítások	526	440	526	526	100,00%	0,00%
Általános költség	<b>5 542</b>	<b>6 234</b>	<b>4 585</b>	<b>5 122</b>	111,71%	82,17%
Üzemi tevékenység eredménye	<b>18 159</b>	<b>10 731</b>	<b>15 058</b>	<b>11 071</b>	73,52%	<b>103,16%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0				
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 342	3 090	2 766	2 399	86,73%	77,64%
Pénzügyi műveletek eredménye	-3 342	-3 090	-2 766	-2 399		
Adózás előtti eredmény	<b>14 817</b>	<b>7 641</b>	<b>12 292</b>	<b>8 672</b>	70,55%	<b>113,49%</b>

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT  
MÁTIS K U. 10. SZÁM ALATTI  
INGATLANHASZNOSÍTÁS**

**2020. évi Üzleti terv**

*adatok e Ft-ban*

Megnevezés	2019. évi Üzleti terv	2019. évi várható	2020. évi TERV	Index % 2020. év / 2019. év	Index TERV% 2020. év / 2019. év
Lakásbérleményből származó bevétel	11 302	11 582	18 942	163,55%	167,60%
Üzemeltetési díj árbevétele	0	3 053	4 579	149,98%	
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0		
Tároló bérbeadásból származó bevétel	0	360	360	100,00%	
Értékesítés nettó árbevétele	<b>11 302</b>	<b>14 995</b>	<b>23 881</b>	159,26%	211,30%
Aktivált saját teljesítmények értéke	<b>13 000</b>	<b>11 689</b>	<b>0</b>	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	16 000	14 222	24 665	173,43%	154,16%
Egyéb bevétel	0	260	0	0,00%	
Egyéb bevétel	<b>16 000</b>	<b>14 482</b>	<b>24 665</b>	170,32%	
Anyagköltség	1 500	880	1 350	153,41%	90,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	900	2 571	2 052	79,81%	228,00%
Egyéb szolgáltatások értéke	500	413	177	42,86%	35,40%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	9	0	0,00%	
Anyagjellegű ráfordítások	<b>2 900</b>	<b>3 873</b>	<b>3 579</b>	92,41%	123,41%
Béreköltség	20 000	14 928	18 241	122,19%	91,21%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 000	469	1 576	336,03%	78,80%
Bérfelrakások	7 500	2 905	3 468	119,38%	46,24%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>29 500</b>	<b>18 302</b>	<b>23 285</b>	127,23%	78,93%
Értékcsökkenési leírás	5 000	9 238	13 857	150,00%	277,14%
Egyéb ráfordítások	440	1 175	1 175	100,00%	267,05%
Általános költség	<b>6 500</b>	<b>5 047</b>	<b>6 579</b>	130,36%	101,22%
<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>-4 038</b>	<b>3 531</b>	<b>71</b>	2,01%	-1,76%



Könyvvizsgálói vélemény  
a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506  
2020. évi üzleti tervéhez

A társaság **2020. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 2.679.901 Eft, árbevétele 917.403 Eft, adózás utáni eredménye 1.050 Eft, a várható saját tőke 1.443.051 Eft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

**Az üzleti terv** bevételi és költség számítása a 2019. évi gazdálkodás várható bevételeire, és (még értékvesztés elszámolása előtti) ráfordításaira megalapozottan, lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel támaszkodik.

A 2019.évi nettó árbevételénél 14 %-kal magasabb nettó árbevételt tervezett 2020-ra, anyagjellegű, személyi jellegű ráfordításait és értékcsökkenési leírását ezeket meghaladó mértékben tervezte növelni. Ezeknek, és az apportba kapott ingatlanokkal kapcsolatos bevételeknek – melyek a tulajdonosi szándéknak megfelelően felhalmozási kiadásainak finanszírozását segítették elő – a megszűnése okozta, hogy üzemi eredményét a bázis évinek csak mintegy 10 %-ára valószínűsítette.

Kintlevőségeiről és a kapcsolódó értékvesztéseknek a tervezett alakulásáról, ennek a lakáságazat veszteségcsökkentésére gyakorolt kedvező hatásáról szöveges tervében részletesen beszámolt (31-32. old.).

Ágazati kimutatásaiban foglalt számításait részletesen indokolta, ágazati tervszámai nincsenek ellentmondásban 2019. évi beszámolójának várható adataival, és előzetes könyvvizsgálata során szerzett ismereteimmel sem.

Az egyéb tevékenység jelentős -, és a lakás ágazat csökkenő mértékű veszteségét, az üzletágazat eredményessége ellentételezi. Szöveges beszámolójának 34. oldalán annak veszélyeire, hogy emiatt elmaradhatnak hosszú távon fontos és szükséges üzletfelújítások, felhívta a figyelmet. Az egyéb tevékenység ágazat veszteségét okozó tényezőkkel - első sorban személyi jellegű ráfordításainak nagymértékű növekedése miatt – szöveges beszámolójának 23-24. oldalain részletesen foglalkozott. Értékelésében megfelelően kitért a gazdálkodását befolyásoló fontosabb egyéb tényezőkre is.

Mivel jelen vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálathoz, vagy átvilágításnak, semmilyen bizonyosságot nem állapítunk meg. **Az üzleti tervet ezért a Felügyelő Bizottságnak elfogadásra javaslom.**

Ez a vélemény csak a fentiekben pontosan meghatározott üzleti tervre vonatkozik, és nem terjed ki a társaság egyik pénzügyi kimutatásának (éves beszámolójának) egészére sem, és nem szabad más célra felhasználni.

Kecskemét, 2020. február 22.

  
Kovácsné Bordás Gabriella  
könyvvizsgáló

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

TERVEZET

a KIK-FOR Kft-nél 2020. február 27-én megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülés jegyzőkönyvéből

/2020. (II.27.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal igen, nem, tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2020. évi Üzleti tervét, az abban foglalt tervezett peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 917 403 E Ft., az adózás előtti eredményterv 1 929 E Ft, a tervezett saját tőke 1 443 051 3E Ft, a tervezett eszköz és forrás mindösszesen 2 679 901 E Ft.

Király József

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

Pászti András

FB elnökhelyettes

Hódiné Madari Márta  
jegyzőkönyv vezető  
KIK-FOR Kft.

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

## Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2020. február 27-én megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülés jegyzőkönyvéből

### 11/2020. (II.27.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal egyhangúlag, 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2020. évi Üzleti tervét, az abban foglalt tervezett peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 917 403 E Ft., az adózás előtti eredményterv 1 929 E Ft, a tervezett saját tőke 1 443 051 3E Ft, a tervezett eszköz és forrás mindösszesen 2 679 901 E Ft.



Király József

elnök


A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:



Szabó Mihályné

FB tag



Hódiné Madari Márta  
jegyzőkönyv vezető  
KIK-FOR Kft.