

KIK-FOR Kft.

6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:

11031600 6820 113 03

Cégjegyzék száma:

03 09 102506



**2020. ÉVI
ÜZLETI TERV
MÓDOSÍTÁSA**

Kecskemét, 2020. augusztus 7.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2020. évi Üzleti terv módosítás szöveges kiegészítése

Melléletek:

- 1.a számú melléklet: „A” EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)
- 1.b számú melléklet: „A” MÉRLEG Eszközök (aktívák)
- 1.c számú melléklet: „A” MÉRLEG Források (passzívák)

Ágazati tervek

1. számú melléklet: Önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat
2. számú melléklet: Nem lakás, 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: Társasházkezelési 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 módosítása

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – *a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően* – a bérlakásokkal való gazdálkodás, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges - bérbeadás útján történő - hasznosítása. A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2020. I. félévben 1331 db önkormányzati tulajdonú lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 46 db társasházban 1 405 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

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

A 11/2020. (II.27.) számú Felügyelő Bizottsági határozattal elfogadott 2020. évi Üzleti terv módosítása vált szükségessé a COVID – 19 vírus terjedésének lassítása érdekében elrendelt (2020. évi XII. sz. törvény és a 40/2020. (III.11.) kormányrendelet) **veszélyhelyzet miatt megjelenő negatív gazdasági hatások miatt, melyek befolyással bírnak a Kft. által ellátott feladatokra, végzett tevékenységekre, így a gazdálkodásra is tekintettel a Kft. által végzett megbízások sokrétűségére.** 2020. évben a Társaság *igyekszik* célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani.

A Kft. jelen módosított 2020. évi üzleti tervében nem számol jelentős üzleti bizalmat negatívan befolyásoló tendenciákkal, azonban az árbevételének és pénztermelő folyamatainak meghatározó részét biztosító üzletvagyon ágazat esetén szegmens szűkülésre irányuló folyamatok vetíthetők előre, melyeket *ismertetünk az üzletvagyon gazdálkodási tervében.*

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 fejlesztését követő hasznosítás**
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 m² nagyságú 4 db üzlethelyiség bevételeivel is számolunk.
- **2020. évben** - a lakbér emelés miatt – ca. 115 m Ft-ot terveztünk az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására költeni a saját fizikai állomány és az általános közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjének bevonásával, azonban a veszélyhelyzet elrendelésével a lakossági bérlők részéről érkező karbantartási igény felmerülése kisebb mértékű volt, így jelen tervünkben **102 m Ft-tal** számolunk.
- 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 bérletidj-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 m² ára 98 Ft/m²/hó - 430 Ft/m²/hó; míg a költségelven bérbeadott lakóingatlanok díja 534 Ft/m²/hó - 946 Ft/m²/hó közé emelkedett, ami súlyozott számtani átlaggal számolva 527 Ft/m²/hó bérletidj-bevételt biztosít.
- A KMJV Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelete alapján a **1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyongazdálkodási 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. A Kft. az ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végzi a felújítási munkákat. 2020. augusztus hónapban kívánja átadni a tulajdonos részére a II. ütemre vonatkozó javaslatát.
- 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 felújítására, tekintettel az Ltv. 62.§ (3) b) pontjának 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.

- 2020. évben is folytatjuk 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, illetve 2020 – 2021. évi vagyonkoncepció elfogadását javasoljuk az önkormányzat illetékes bizottsága számára.**
- Üzletbérbeadási tevékenységünk esetén 2020. évben is a KSH szerinti 3,4 %-os bérleti díj indexálást érvényesítettük, azonban az óvatosság elve alapján – a *mérséklődő gazdasági folyamatok miatt* - bevételcsökkenést prognosztizálunk már eredeti tervünkben is. Az üzletállományt magas kihasználtság mellett tervezzük tovább működtetni, azonban számolunk szükséges a bérleti díj csökkentésre vonatkozó bérlői igények pénzügyi hatásával is.
- Társasházkezelési részlegünk előrejelzés alapján elérte a kapacitáskihasználás maximumát, így további bővülés 2020. évben nem lesz, így 2019. évhez képest továbbra is enyhén csökkenő árbevétel szerepel terveinkben, azonban az ágazat költséghatékonyságával számolunk.
- **2020. évi módosított Üzleti tervünkben a követelésállomány emelkedésével és növekvő értékvesztés elszámolását tervezzük.**

A társaság **tervezett adózás előtti eredménye 3 076 e Ft.**

Az értékesítés **tervezett nettó árbevétele 2020. évben 909 202 e Ft.**

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 502 131 e Ft.

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 384 402 e Ft. A tervezés során továbbra is számolunk a megnövekedett létszámigénnyel. A 2019. évhez 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 állományi **létszám** 2020. évben várhatóan **83 fő** lesz.

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

A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni a Homokbánya revitalizációs programjában és hosszú távon is üzemeltetni kívánja az apartmanszállót.

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; azonban figyelemmel kell lenni a koronavírus terjedés megelőzése, lassítása érdekében bevezetésre kerülő kormányzati intézkedések gazdasági hatásaira is, így még inkább bővíteni szükséges a követelésállomány behajtása érdekében végrehajtott intézkedéseket.**

A lakossági *(önkormányzati és homokbányai lakások)* és üzletvagyon **kintlévőségállomány emelkedésével számolunk 2020. évi módosított üzleti tervünkben.**

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.

Jelen 2020. évi Üzleti terv módosítás tartalmazza a szakmai tevékenységek ismertetését, a Társaság és az önkormányzat között *(tervezetten)* fennálló támogatási, közfeladatellátási és egyéb tervezett visszterhes szerződésekből eredő bevételeket, kiadásokat a tulajdonosi elvárásnak megfelelően tevékenységenként, valamint számol a koronavírus világjárvány Kft.-t érintő gazdasági hatásaival is.

2020. évi módosított Üzleti terv a független könyvvizsgáló véleményét tartalmazza.

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, e-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

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

A vállalat makro környezetének vizsgálatához a **STEEP elemzés** nyújt segítséget, melyben öt dimenzió mentén vizsgálhatjuk a vállalkozás környezetét. A 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 adatnak tekinti, az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kezeli.

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

Gazdasági tényezők

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

Jegybanki alapkamat mértékéről szóló rendelet hatálybalépésének időpontja	Jegybanki alapkamat mértéke
2020.07.22.	0,60%
2020.06.24.	0,75%
2016.05.25.	0,90%

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 melletti. A 2020. júniusában az MNB által készített havi inflációs jelentés alapján „az éves összevetésben számított infláció 2,9 százalék volt, míg **a maginfláció 4,0 százalékon alakult**. Az indirekt adóktól szűrt maginfláció 3,5 százalékos értéket mutatott. Az előző hónaphoz képest az infláció 0,7 százalékponttal nőtt, míg a maginfláció nem változott. Az infláció emelkedését elsősorban az üzemanyagok árindexének részben bázishatás miatt bekövetkező növekedése magyarázza.”

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) számoltunk, **valamint 8 %-os átlagos, differenciált alapbérfejlesztést irányzunk elő, mely a tervezett 3 %-os inflációt** figyelembe véve 5 %-os reálbér növekedést jelenthet. A tervezett bérfejlesztés végrehajtására még nem került sor, az terveink szerint október-november hónapban valósulhat meg.

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. 2020. április hónapjától a SZÉP kártya juttatás kifizetői szja adóterhe 15%, juttatás szociális hozzájárulás mentes. Jelentős változás a Versenyszféra és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma 2016. novemberi megállapodásban foglalt teljesülésének érdekében, 2019. július 1. napjától a szociális hozzájárulási adó mértéke 19,5% helyett 17,5%-ra 2% ponttal csökkent, melynek további 2% pontos csökkenése 2020. július 1. napjától érvényes, így a szociális hozzájárulási adó 15,5%-ra mérséklődött.

Az egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék 2020. július 1. napjától megszűnt, a nyugdíjjárulék is beépül a társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségbe, így a társadalombiztosítási járulék 2020. július 1. napjától 18,5 %.

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.

A Kft. felkészült a 2020-tól hatályos számvitelt érintő módosításokra és figyelemmel kíséri szerződéséhez kapcsolódóan megvalósított munka, elvégzett feladat eredményének alakulását.

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 jogosultak keresőtevékenységük kapcsán 0,5%-os nyugdíjemelésre.

Társaságunk érdeke a szükséges létszámú – jelenleg 3,61 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.

A kormány elfogadott gazdaságvédelmi akcióterve keretében a munkahelyvédelmi bértámogatását kiterjesztette, a munkahelymegtartó hitelt lehívási lehetőségét biztosította a vállalkozások számára, ezen felül adócsökkentéseket és új adózást könnyítő intézkedéseket vezetett be. A Kft. a 105/2020. (IV. 11.) kormányrendelettel biztosított bércsökkentési támogatás igénybevételével élt, illetve a kedvezőbb adózási szabályok biztosította adófizetési könnyítéseket is kihasználta.

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. 2020. évben szintén tervezünk nyílászáró cserét.

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 tevékenység ellátásával kapcsolatos közvetlen 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 cseréjének megkezdését tervezte a Kft., azonban a koronavírus gazdasági hatásai miatt ilyen irányú fejlesztéseit 2021. évre átütemezte. A 2020. évben bevezetett ANDOC dokumentum-, irat- és folyamatkezelő rendszer további fejlesztése érdekében SQL adatbázis kezelő rendszer bővítse vált nélkülözhetetlenné, így informatikai fejlesztések továbbra is szerepelnek módosított üzleti tervünkben. Az informatikai fejlesztések mérföldkövéhez érkezett a cég, mivel az Áfa törvény online számla 2.0 adatszolgáltatását érintő változások további *szoftver fejlesztéseket igényelnek*, melyek jelentős előre lépéseket hoznak az operatív működésben is.

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.

Társadalmi tényezők

Régiókban, főként városunkban és vonzaskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét utolsó becsült népessége 110 621 fő (2019 évben), népsűrűsége 343 fő/km². Lakások száma 50 272, népességet figyelembevéve, ez 2.2 fő per lakás.

A városba betelepülő vállalkozások munkaerőigényének növekedésével kell számolni. A gazdaságban foglalkoztatottak aránya jelentősen emelkedik, a munkanélküliség aránya Kecskeméten elenyésző, azonban emelkedő tendenciát mutat.

(Statistikai adatbázis alapján)

Év	Munkanélküli (fő)	Munkanélküli (%)	Munkaképes népesség (fő)
2018	2412	3,21% ▼	75 399
2019	2463	3,28% ▲	74 899
2020	3138	4,27% ▲	73 875

A térség nagyvállalata társaságunk meghatározó partnere, így kiemelten figyelemmel kísérjük, a COVID-19 koronavírus világvárvány miatt a foglalkoztatásra vonatkozó információkat. A veszélyhelyzet alatt a nagyvállalat bevezette a rövidített munkaidőt (Kurzarbeit), csökkentette kibocsátását. Kedvező fordulat, hogy 2020. júliusában megkezdődött a hibridmodellek sorozatgyártása Kecskeméten, melyek piaci bevezetése folyamatban van, mindemellett a nagyvállalat hangsúlyt fordít a munkatársak (humán, szellemi tőke) védelmére is.

Humántőke

A koronavírus megjelenése és a bevezetett korlátozó intézkedések miatt társaságunk kiemelt figyelmet fordít munkavállalóira, azok egészségmegőrzésére is. A Kft. 2020. márciusában pandémiás tervet készített az egyes ágazatok veszélyhelyzet alatti operatív működésére vonatkozóan és bevezette a home office munkavégzés lehetőségét. A Kormány a Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a 105/2020. (IV.10.) kormányrendelet alapján lehetővé tette a bérköltségtámogatás lehívását. Így 2020. május 1. napjától 3 hónapon keresztül 30 fő munkavállalóval csökkentett munkaidős bérköltségtámogatási programban vett részt a Kft. A program keretében, a támogatás igénybevételével, amennyiben a munkavállaló és a munkaadó egyéni fejlesztési időben állapotodnak meg, melyben vállalták a csökkentett munkaidőt, akkor a támogatás időtartama alatt az egyéni fejlesztési idő feletti „kieső” bruttó bért határozat alapján a Kormányhivatal vállalja át és fizeti meg a munkavállalók részére a határozatban vállalt kötelezettségek betartása mellett.

Annak érdekében, hogy a vállalkozás biztosítsa a megfelelő munkakörülményeket kiemeleten fontossá vált a különböző higiéniai termékek és védőeszközök beszerzése is (pl. kézfertőtlenítők, szájmascok).

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 m² árak így is csekélynek minősülnek, **pl. a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 430 Ft/m²/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 946 Ft/m²/hó; így az 1 m² -re számított átlagos lakbér 527 Ft/m²/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő lakóingatlan bérbeadásnál pedig 1 500 – 2 000 Ft/m²/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 számoltunk. 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	2020. évi
2,4	2,8	3,4	2,9

*2020. júniusában az MNB inflációs jelentésében szereplő infláció.

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. augusztus 7-én 0,60 %) +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 Téglás u. 5. sz. alatti BC épület 100 %-os bérbeadásával kalkulálunk egyedi szerződéses konstrukció keretében.

A Társaság kockázatai és kezelésük rendszere

2019. december 31-ig a Társaság a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet előírásai szerint működtette belső kontrollrendszerét, mely hatálya alól 2020. január 1-jét követően kikerült.

A 2020. január 1. nappal hatályba lépett a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet kötelezően azon társaságokat érinti, melyek megfelelnek a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek. A KIK-FOR Kft. éves beszámoló adatai alapján nem köteles a jogszabály szerinti belső kontrollrendszer alkalmazására.

A 2020. január 1. nappal életbe lépett 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet alkalmazásának határideje a jogszabály kiadásakor 2020. július 1. volt, melyet a 284/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet módosított - a veszélyhelyzet kialakulása miatt - 2020. október 1. napra.

A Kft.-nél a belső kontrollrendszer keretében kialakításra kerültek:

- a belső ellenőrzés (feladatellátásáról 2020. február 29-i FB ülésen adott számot),
- az integrált kockázatkezelés (a Társaság Integrált Kockázatkezelési Szabályzatában azonosította, határozta meg az egyes gazdasági, szakmai tevékenységeket érintő kockázatokat),
- a működési folyamatokat felölelő ellenőrzési nyomvonal (tartalmazza a felelősségi és információs szinteket a nyomon követhetőség érdekében),
- a szervezet integritását sértő események kezelésének eljárásrendje,
- a külső és belső ellenőrzések nyilvántartás (ellenőrzési javaslatok, és a kapcsolódó intézkedések nyomon követése),
- a szabályzatok, eljárások, igazgatói utasítások, munkaköri leírások (kiadásukkal a folyamatok átláthatóságára, a felelőségek egyértelmű kialakítására, megfelelő információáramlás, kommunikációt biztosító rendszer alkalmazására törekszik a társaság).

A kialakított folyamatokat a Kft. a továbbiakban is fenn kívánja tartani, mivel a kontrollrendszer biztosítja a folyamatba épített kontrollokkal, a vezetői ellenőrzéssel és a független belső ellenőrzés működtetésével a rendelkezésre álló források átlátható, szabályszerű, gazdaságos, hatékony és eredményes felhasználását, mely a Kft. vezetése számára kiemelt jelentőségű.

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:

- o 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.

- Bérlakás-kezelési részlegnél:
 - 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.

- Gazdálkodás, számviteli-pénzügyi részlegnél:
 - 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 tűréshatárt 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

A Kft. 2019. egész éves 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 apartmanház **üzemeltetésével kapcsolatos feladatokra 1 fő** munkavállaló felvétele indokolt. A Kft. 2020. évi gazdálkodása során figyelemmel kell lenni arra tényre is, hogy 75 fő statisztikai létszám mellett tervezni éves működését, azonban ennek emelkedése várható, mivel a T. Tulajdonos kérése szerint először 9 fő, majd 5 fő regisztrált álláskereső foglalkoztatását kellett a Kft.-nek megvalósítania 2020. április 1. napjától, mely miatt költség emelkedéssel számolunk, azonban a veszélyhelyzet időszaka alatt korlátozások nem kedveztek a munkavállalói létszám jelentős bővítésének.

A statisztikai állományi és átlagos állományi létszám tervezett alakulása

Megnevezés	Létszám (fő)		
	statisztikai / állományi		állományi
	2019. évi	2019. év	2020. év terv
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	64,00	70,00	76,00
<i>Fizikai</i>	25,00	26,00	28,00
<i>Szellemi</i>	39,00	44,00	48,00
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	8,00	8,00	6,00
<i>Fizikai</i>	2,00	2,00	3,00
<i>Szellemi</i>	6,00	6,00	3,00
További munkaviszonyban állók	1,28	1,00	1,00
Foglalkoztatottak összesen	73,28	79,00	83,00
<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. A kilakoltatáshoz és a szakipari munkát segítő feladatok ellátásához segédmunkások alkalmazása is elegendő, így 8 % az általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya.

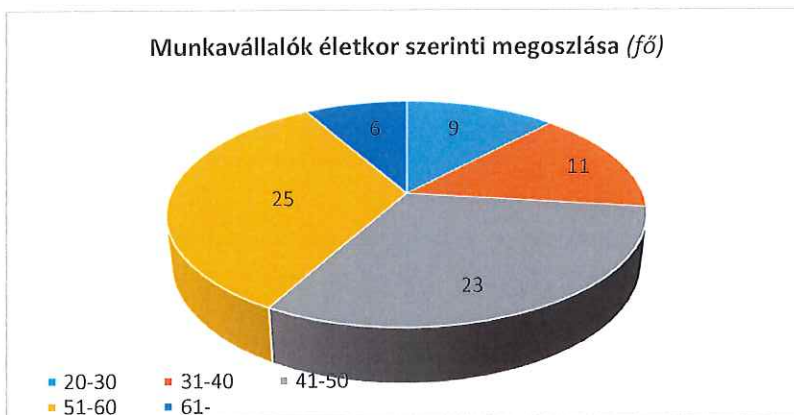
Ugyanakkor a lakás és karbantartási tevékenység minőségi ellátásához megfelelő szaktudással rendelkező munkavállalók szükségesek. A számviteli, pénzügyi, munkaügyi, iktatási, valamint a lakáskezelési adminisztrációs feladatok ellátásához, a társasházkezelési tevékenység végrehajtásához érettségizett 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, mely jelenleg üresen álló státuszú. 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, igazolások 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 rágcsálóiirtásra 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 felettek 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 alapján az alábbi képzési lehetőségekkel számoltunk.

I. Bérlakásgazdálkodási 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 képzés 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 a szervezeti egységek vezetői által kijelölt munkavállalók képzésére, ezáltal elősegítve az operatív munkavégzés hatékonyságát és a kiemelt munkakörben dolgozó munkavállalók hosszútávon történő megtartását.

Bértervünkben a szerződések alapján jelenleg ellátott feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. **A 2020. évi üzleti évben 8%-os átlagos, differenciált alapbérfejlesztést tervezünk megvalósítani.** A személyi jellegű ráfordítások között kalkulálunk az ügyvezető igazgató és a vezető állású munkavállalók 8%-os mértékű alapbér emelésével és a részükre kitűzött 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, költséggelven 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 1331 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 költséggelven bérbe adható lakások száma, valamint 2020. évben 22 db ingatlan kiadhatatlan műszaki állapota miatt.

2018. évben általános mértékű, 5%-os bérletidíj-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/költségalapú) esetében igazodni kívánunk a korábbi évek gyakorlatához, azaz minden lakáskategória fajlagos (m²-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 m² ára 98 Ft/m²/ hó - 430 Ft/m²/ hó; míg a költséggelven bérbeadott lakóingatlanok m² díja 534 – 946 Ft m² közé emelkedne,** ami 527 Ft/m²/hó bérleti díjat jelent súlyozott számtani átlaggal számolva. *Előreláthatólag a tárgyévben is indokolt lesz további - 2021. évre vonatkozó - lakbér emelési javaslat betérjesztése.*

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 tönkre mennek, 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, megköti 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
Összesen	256	109 656 362

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 igényel 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 lakásbérlőt 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, ily 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.	költségelvű, pályázatos	üres	49	2	II. lakótelepi
4.) Kandó Kálmán u. 13/A. fszt. 1.	költségelvű, pályázatos	üres	62	2,5	II. lakótelepi
5.) Rákóczi út 2. I/3.	költségelvű, pályázatos	üres	89	3	I. belvárosi
6.) Rákóczi út 2. I/5.	költségelvű, pályázatos	üres	71	2	I. belvárosi
7.) Rákóczi u. 5. I/5.	költségelvű, pályázatos	üres	62	2	I. belvárosi
8.) Rákóczi u. 10/12. II/3.	költségelvű, pályázatos	üres	31	1	I. belvárosi
9.) Szabadság tér 3/A II/1.	költségelvű, szobabérletes	üres	90	2,5	kiemelt belvárosi
10.) Szabadság tér 3/D II/9.	költségelvű, 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.	költségelvű, 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.	költségelvű, pályázatos	üres	33	1	II. lakótelepi
15.) Fadrusz János u. 10/12. fszt. 4.	költségelvű, szobabérletes	üres	28	1	II. lakótelepi
16.) Nyíri u. 21. III/84.	költségelvű, 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.	költségelvű, 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 **11,8 m Ft árbevéttel 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. Alapelve, hogy díjfizetési kötelezettséget csak szerződésben foglalt rendelkezés alapján érvényesítünk, ezért nyilvánvaló, hogy a külön szolgáltatási díj bevezetése csak felmenő rendszerben lehetséges, és a hosszú távra kötött, illetve határozatlan időtartamú szerződésekbe jelenleg ezt a kötelezettséget a bérlő beleegyezése nélkül nem lehetséges belevenni. A külön szolgáltatási díj megállapíthatóságáról szóló jogszabályi rendelkezés kiegészítését – 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 helyett - 5,9 m Ft-ban 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 nagyösszegű 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 üzletvagyongazdálkodására, értéknövelésére, 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, üzletvagyongazdálkodás bevételeként 2020. évben tervezett érték 195 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) volt, azonban a koronavírus világviszonylatú elterjedésének megakadályozásával összefüggésben a kormány által bevezetett korlátozások miatt a Társaságunknál is különböző szintű intézkedések történtek. Így KMJV Alpolgármesterének felkérését követően a Kft. ügyvezetője által kidolgozott kedvezmény rendszer az üzletbérlők által végzett tevékenységre fókuszálva határozta meg a bérleti díj csökkentési opciókat, a Kft. felügyelő bizottságnak és tulajdonosának egyetértésével. A Kft. igyekezett *mind* az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban lakó bérlők, *mind* az üzletbérlők részére bérleti díj fizetési kedvezményeket biztosítani, mely minden önhibáján kívül nehéz, hátrányos helyzetbe került szereplő részére megfelelő módot biztosít *mind* megélhetése, *mind* a vállalkozás folytatásának érdekében. A Kft. a lakossági ügyfelekre és az üzletbérlőkre eltérő típusú kedvezményeket ajánlott ki, tekintettel arra, hogy más problémákkal kellett szembenézni magánszemélyként és gazdasági szereplőként a veszélyhelyzet során.

A kedvezmény struktúra felépítésének alapja az volt, hogy bizonyos üzletek teljes bezárásra kényszerültek, még akkor is, ha ezt a 2020. március 18. napján kihirdetett 47/2020. (III.18) Korm. rendelete alapján 15 óra után kellett volna megtenniük, de egyes üzletek profilja olyan, hogy a forgalmának 10-20-30 %-a realizálódik normál békeidőben is 15 óráig, majd az esti órákban történik a nagyobb ügyfélforgalom. Voltak olyan üzletek is, melyek bezártak, holott erre nem kényszerítette, nem írta elő kormányrendelet, de mivel az utcák üresek voltak, miután senki nem ment be a ruhaboltba, számos olyan üzlet is bezárt, például zárszaküzlet, aki úgy gondolta, hogy akkor nyit ki, amikor feloldásra kerülnek a korlátozások. Voltak olyan üzletek, - ezeket is láttuk - akiket csekély mértékben, de sújt a pandémiás járvány miatti tilalmak bevezetése (pl. dohánybolt).

Az üzletbérlők által választott kedvezmény megállapodásba foglalását követően *nettó* 12 m Ft *bérleti díj csökkentést* generált a pandémiás időszak alatt. A bérleti díj kiesés a Kft. likviditását rövid távon rontotta, azonban a szigorú költséggazdálkodás és elhalasztott fejlesztések ellensúlyozták azt, ezen felül a Kft. munkavállalóival együttműködve élt a Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében megvalósuló 105/2020. (IV.10.) kormányrendelet által biztosított a veszélyhelyzet idején történő csökkentett munkaidős foglalkoztatásra irányuló támogatás lehetőségével, mellyel biztosította azt, hogy támogatásban részesülő munkavállalóit munkabér tekintetében hátrány ne érje.

2020. február 1. napjával az Erste Bank Zrt. felmondta a Kossuth tér 6-7. szám alatti 374 m²-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 m² alapterületű helyiséget bérel 2020. június 30. napjáig szóló határozott időtartamú bérleti szerződéssel, melyet meghosszabbított. Hasonló a helyzet a KIK-FOR Kft. székház udvari épületének földszintjén és első emeletén összesen 244 m² alapterületet bérlő Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság bérleményével is. 2020. I. negyedévében lejárt azon projekt megvalósítási időszaka, amelyből a bérleményben végzett feladat finanszírozását biztosították, azonban is bérleti időszak hosszabbítására került sor.

Várhatóan az újonnan megüresedő belvárosi, frekventált helyen lévő bérlemények mellett a hosszabb ideje üresen álló Rákóczi út 4. szám alatti 647 m²-es ingatlan költségeivel is tervezünk. Átmeneti jelleggel - a város kulturális eseményeihez kapcsolódóan - lehetőséget biztosítunk kiállítások és kulturális események megrendezésére, ezzel biztosítva az ingatlan állagmegóvását is.

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

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 szerepelt, mely értékesítésre került. Ezen felül hirdettük 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.

Az ágazat 2020. évre tervezett eredménye 75,8 m Ft. A Kft. 2020. évben további jelentős fejlesztéseket nem tervez.

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. Katonatelep térségében a Platán utcai telekkialakításokra 23 m Ft forrásigényt jeleztünk a Tulajdonos részére. A Kft. 2020. I. félévben befejezte a Harkály u. II. térségében a vízi közmű beruházást 104 m Ft összegben.

A KIK-FOR Kft. által kezelt mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérbe adása folyamatos. A már meglévő, de lejáró szerződéseinket folyamatosan megújítjuk, a még haszonbérbe 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 haszonbérleti díjhátralékkal rendelkező haszonbérlet 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 25 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 módosítása *negyedéves bontásban bemutatva:*

Negyedév	Megbízási díj tervezett negyedéves összege (nettó Ft-ban)
I. negyedév	1 551 716
II. negyedév	1 342 236
III. negyedév	5 69 1000
IV. negyedév	5 615 000
2020. év	14 199 951

Eredeti tervünkben a fent megjelölt 25 m Ft dologi kiadással kalkuláltunk, azonban az I. féléves tényadatok alapján tervünket 14,2 m Ft-ra módosítottuk, amelynek *egyik oka* az igénybevett szolgáltatások átcsoportosítása, illetve a vagyonkezelői feladatok külső megbízási díja – *adózási mód változása miatt* – 2,6 m Ft-tal csökkent, *másrészt* az ingatlangazdálkodási részleg vezetői pozíciója az év jelentős szakaszában betöltetlen, illetve kisebb mértékű egyéb szolgáltatás igénybevételt vetítünk előre.

2020-2021. évre a vagyonkezeléssel kapcsolatosan tervezett munkálatok:

1. Beadott kérelmek alapján mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok további értékesítése. (Az értékesítési tervzetben elsősorban az elszórtan elhelyezkedő és külterületi viszonylatban kis területű ingatlanok értékesítése.)
2. A mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok bérbeadás útján történő folyamatos és minél hatékonyabb hasznosítása.
3. Mezőgazdasági művelés alá vont területek tagosítása, nagyobb, egybefüggő, nagyüzemi művelésre alkalmas területek alakítása lehetőségének vizsgálata a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt jogszabályi feltételek betartásával.
4. Platán utca térségében található és nem sport célra kijelölésre kerülő két tanyás ingatlan körött kialakított és a tanyákhoz tartozó területek, valamint a maradvány telkekből kialakításra kerülő építési telkek közművesítést követő értékesítése, esetlegesen a kedvezményes telekértékesítési programba történő bevonása.
5. Kecskemét-Kadafalva, Harkály utca térségében található, Harkály utca II. ütem fejlesztésének befejezése. A kialakításra tervezett építési telekszám 54 db, ebből 53 db vételi kérelem került benyújtásra, a kérelmek mindegyike kedvezményes értékesítésre vonatkozó.
6. Ménteleken található területek egyben, vagy telekalakítással történő értékesítésének kérdése.
7. A meglévő és építési telkek kialakításához szükséges forrás biztosítása.
8. További telekalakítási lehetőségek vizsgálata, különös tekintettel az Alsó- és Felsőszéktóban, Belső-Máriahegyben, Helvéciai út mellett és a Beretvás köz közelében található, jelenleg mezőgazdasági művelés alá vont területekre a későbbi részletes leírás szerint.
9. Belterületi ingatlanok, maradványterületek hasznosíthatósági vizsgálata. A munka jelenleg is folyamatos.
10. A telekalakításra vonatkozó javaslatban foglaltak részbeni, vagy teljes elfogadása esetén a munkálatok megkezdése, s folyamatos végzése.

Az ágazat terveinek alapján veszteséget 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. 90 %-os - tapasztalataink szerint igen magas arányú - teljesülése várható, így 73 m Ft-ot bevételként és kiadásként is megtervezésre került, tekintettel arra, hogy az önkormányzat bevételének 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.

Egyéb ágazat keretében mutatjuk be a 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. Feladatok ellátásával a megbízó és apartmanház igénybe vevők is elégedettek.

Az ágazat 2020. évre tervezett eredménye - 49,5 m Ft összegben valószínűsíthető, az ágazat eredménye a közvetlen költségekre részben fedezetet biztosít az általános ráosztott költségeket nem viseli.

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 kapacitásleköltése 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 46 db társasházban mintegy 1 405 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt 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 előíranyozzuk a 10 % körüli díjemelést 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 aktualitásokat 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 levélírók, felszólítások, közgyűlési meghívók, felszólító levelek egy gombnyomásra elkészüljenek és azok emailen keresztül 1 percen belül célba jussanak. A kezelt társasházak felújításra szánt összegeket gyűjthetnek, felújítási alapot képezhetnek, vagy lakás előtakarékossági szerződést köthetnek a közgyűlés döntésétől függően. A felújításra szánt pénzeszközöket a közgyűlési határozattól függően elkülönített felújítási számlán vagy a lakás előtakarékossági számlán gyűjtjük.

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. **Az I. félév tapasztalatai alapján ágazati eredményt prognosztizálunk.**

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 szerződésben foglalt módon, az inflációs rátának (3,4 %) megfelelő mértékben emelkedik. Ezzel tervezzük 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, amiatt 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 megkezdeni a tárgyalásokat a bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit tartalmazó újabb megállapodás megkötése érdekében.

Az ágazat tervezett eredménye 11 m Ft, 34 m Ft tervezett árbevétel mellett.

A KIK-FOR Kft. 2019. évben értékesítette a Kossuth tér 6-7. 1/4. 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 ²)	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
Összesen:		38	2 069,99

Ezen túl 23 db ca. 1,8 m² 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 25 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 m²

Kecskemét, Csilléri utca 13-15. fszt. 4. (hrsz: 7059/2/B/4) 33 m²

Kecskemét, Csilléri utca 13-15. I/8. (hrsz: 7059/2/B/8) 33 m²

Kecskemét, Serfőző utca 1. 114/1200-ad tulajdoni hányad értéke (hrsz: 3111) 44 m²

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 terveztük.

2020. évben tovább kívánta 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, azonban a COVID-19 vírus gazdasági hatásai miatt ezen típusú fejlesztéseit 2021. – 2022. évekre átütemezte. Jelentős célkitűzés volt az új irodablokk 2020. évi kialakításának megkezdése, melynek eredményeként a hasznosítható terület emelkedése, azok piaci alapú bérbeadása prognosztizálható, tekintettel a koronavírus gazdasági hatásaira ezen fejlesztés átütemezése vált indokoltá.

További eszközfejlesztési terv

2020. évben az iktatási, dokumentumkezelési rendszert kívánjuk továbbfejleszteni, melynek érdekében 5 m Ft-ot különítettünk el. **Ezzel a fejlesztéssel teremtettük meg a komplex bérleménynyilvántartás informatikai és a munkalapkezelés integrált rendszerbe történő terelésének pilléreit.** Ezekkel összhangban tervezzük a számítógépes állomány fejlesztését további 3 m Ft összegben.

Nagy hangsúlyt kívántunk fektetni az előregedőben lévő tehergépjárműpark megújítására, ennek érdekében eredeti februári üzleti tervünkben 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 irányzunk elő. **A gépjármű park megújítását célzó fejlesztéseket egy részét 2021. évre, másik részét 2022. évre átütemeztük. Továbbra is biztosítjuk fizikai állomány részére a megfelelő mennyiségű, minőségű kézi szerszámokat, melyek beszerzésére 2020. évben közel 1 m Ft-ot kívánunk költeni.**

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, így emitt nem lesz szükséges folyószámla hitel lehívás lehetőségével élni.

A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó 2020. évi hosszú távú fizetési kötelezettségei:

Megnevezés		Kölcsön/Lízing induló összege	Indulás éve	Lejárata	Éves törlesztő részlet	Hátralévő tőke törlesztő rész
Téglás u. 5.	ingatlan fejlesztés	237 000	2015.	2023. április 28.	34 000	79 600

adatok eFt-ban

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

Megnevezés	Kölcsön/Lízing induló összege	Indulás éve	Lejárata	Hátralévő tőke törlesztő rész
Nissan e-NV 2000* elektromos gépjármű	3 990	2018.	2020. szeptember 15.	935

adatok eFt-ban

*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:

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	14 200 000	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	139 289 360	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	32 613 600	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	36 000 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	77 000 000	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	28 016 200	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	13 231 000	Kötelezettségvállalás alapján
ÖSSZESEN:	340 350 160	

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 visszerhes szerződésekből eredő szerződéses állomány bemutatása (közvetett):

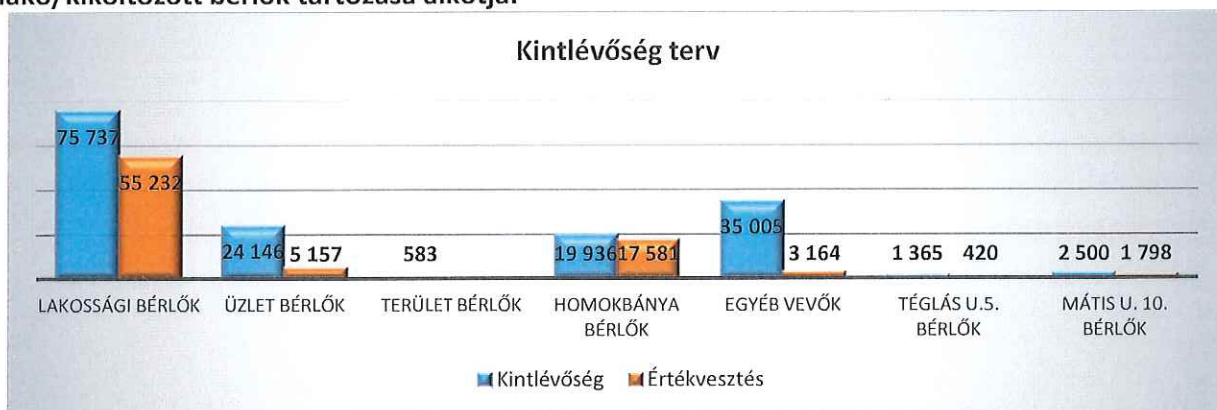
Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	229 768 000	Közszolgáltatási szerződés feladatlistája alapján
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 815 000	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	73 105 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	33 166 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
ÖSSZESEN:	336 039 000	

4. Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv

A kintlévőség legnagyobb volumene az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérlői (közszolgáltatási szerződés alapján lakásbérbeadás és homokbánya) által év végére tervezetten felhalmozott bruttó 96 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, 4,1 m Ft/év értékvesztés elszámolása mellett, úgy, hogy társaságunk az önkormányzati tulajdonú lakossági bérlők követelésállományának kivezetésére irányuló feladatokat is megkezdi.

Homokbánya bérlőkintlévőség esetén is enyhén növekvő záró értéket feltételezünk 20 m Ft vevőtartozással számolunk, 0,57 m Ft összegű 2020. évi értékvesztést feltételezve.

Összegezve: a tervezett kintlévőségállomány 69,5 %-át az önkormányzati tulajdonú bérleményben lakó/kiköltözött bérlők tartozása alkotja.



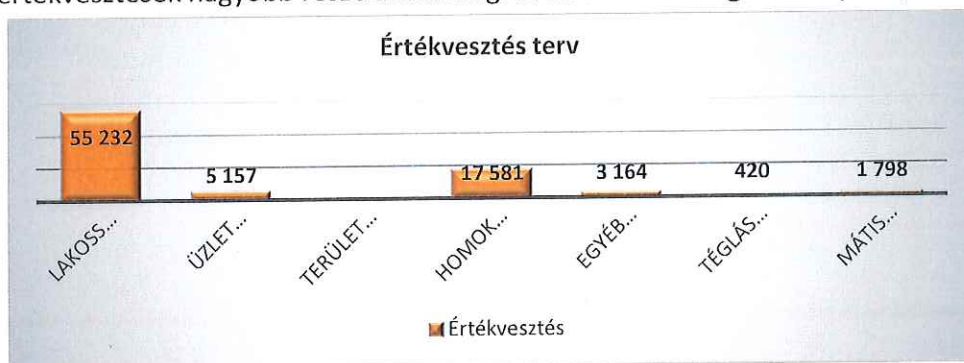
A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 2019. év végére 18,5 m Ft-ra redukálódott, azonban 2020. évre a nettó kintlévőség összege – a jelenlegi tendenciák ismeretében és a várható, nem a 2020. január 1-től érvényesítendő bérletidő-emelés, hanem a koronavírus negatív gazdasági hatásai miatt – hozzávetőlegesen 25,5 m Ft összegben prognosztizálható. **A 2020-as évben várhatóan** elszámolásra kerülő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanhoz kapcsolódó értékvesztés tervezett összege 4,1 m Ft.

Megnevezés	2017. év	2018. év	2019.12.31	2020. terv
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	20 259 323	18 523 174	19 274 918	20 019 000
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra	14 854 394	15 953 532	17 010 499	17 633 435
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	5 404 929	2 569 642	2 264 419	2 385 565
Lakásbérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	69 023 596	67 677 803	68 001 080	75 256 000
Ebből elszámolt értékvesztés	48 473 443	47 299 024	51 731 637	52 187 000
Lakásbérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	20 550 153	20 378 779	16 269 443	23 068 124
Lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévősége összesen	89 282 919	86 200 977	87 275 998	95 275 000
Lakásbérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	63 327 837	63 252 556	68 742 136	69 820 435
Lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévősége összesen	25 955 082	22 948 421	18 533 862	25 454 565

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, azonban meghatározóbb összegű értékvesztés elszámolását vetíti előre.**

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 visszaírást 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 üzletvagyon bérbeadását és kintlévőségkezelési folyamatát tartalmazó új eljárásrend lefektetése, mely alapján következetes, szigorú intézkedéseket foganatosítottunk.

Az üzletvagyon 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 üzletvagyon 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 üzletbérlők részére. 19 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: 159,3 m Ft, 84 m Ft értékvesztés elszámolása mellett.

5. Pénzügyi terv

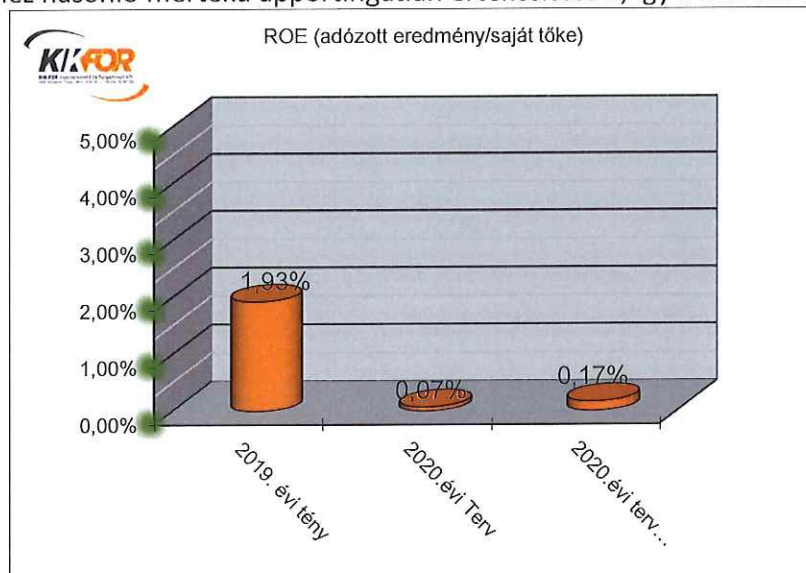
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

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.**

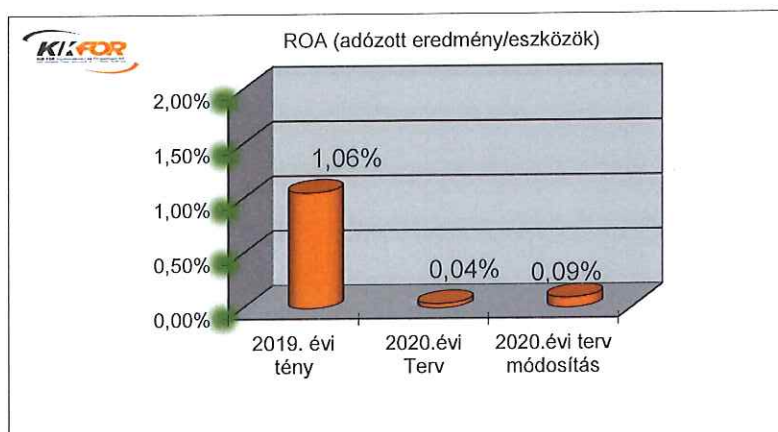
Amennyiben a jövőben is fennmarad az évek óta alkalmazott tendencia, miszerint a lakásgazdálkodási ágazatot részben az üzletvagyon-ágazat nyereségéből szükséges finanszírozni, akkor az üzletállomány felújítására egyre csökkenő mértékű szabad pénzügyi forrás áll rendelkezésre, ami hosszú távon vagyonvesztést 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 lakbéréről 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.

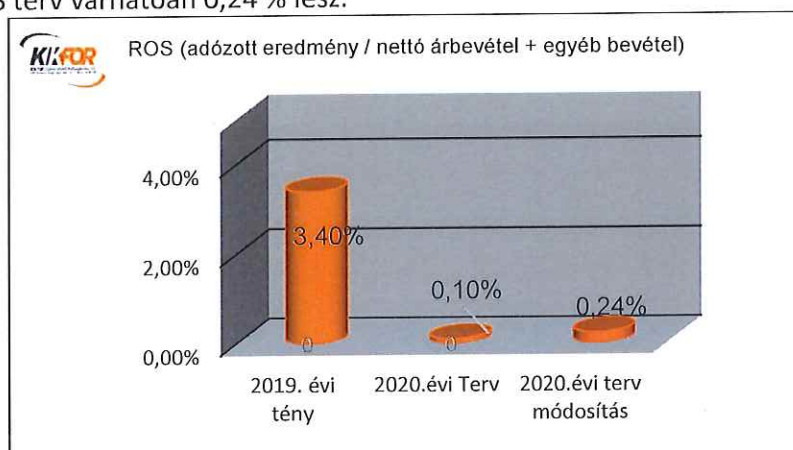
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi értékhez képest csökkenést mutat. A mutató ismerteti, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2020. évben nem terveztünk a 2018, 2019. évihez hasonló mértékű apportingatlan értékesítéssel, így a mutató értéke 0,17 %.



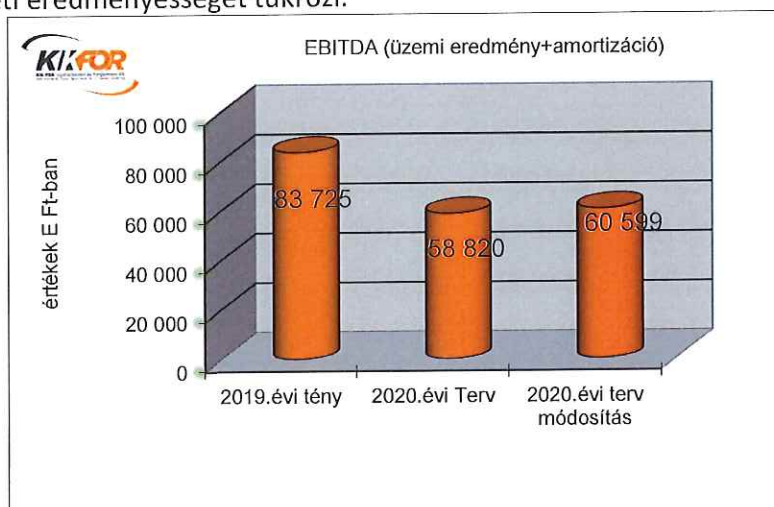
Az **eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát jelzi, melynek értéke a 2019. évi tény 1,06 %-ról 0,09 %-ra változik az előrejelzés alapján. A csökkenés oka, hogy 2020. évben nem kerül sor apportingatlan értékesítésre, így a mutató értéke csökkenő mértékű.



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 0,24 % lesz.



Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + amortizáció – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2019. évben 83 725 e Ft volt, azonban a magasabb összegben realizálódott ingatlan értékesítések miatt, 2020. évre eredeti tervünkben 58 820 e Ft EBITDA értéket, módosítjuk 60 599 e Ft-ra, ami a vállalat 2020. évi tervezett tevékenységéből származó várható profitját, az üzleti eredményességet tükrözi.



Az **értékesítés nettó árbevételét** 2020. évre 909 202 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 87 162 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 csökkenő összegben 36 m Ft összeggel szerepel tervekben.

Az **anyagjellegű ráfordítások** esetén 502 131 e Ft ráfordítás felmerülésével tervezünk.

A **személyi jellegű ráfordítások** értékét 384 402 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 irányunk 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, azonban ezen státusz 2020. évben üres álláshelyként jelenik meg, annak betöltéséig.
- Közfoglalkoztatotti állomány alkalmazása nem szerepel a 2020. évi bértervben, mivel a térséget igen alacsony munkanélküliségi ráta jellemzi. Ennek további hatása, hogy bérköltség-támogatással sem számoltunk 2020. évi bértervünkben.
- **2020. évben a feladatok ellátása érdekében létszámfejlesztés megvalósítása szükséges: 3 fő műszaki munkatárs és 1 fő ingatlankezelési ügyintéző személyében.**
- **2020. évben 1 fő GYED állományból visszatérő munkavállaló személyi jellegű ráfordítása jelenik meg akinek a bérköltségével, valamint az időközben bekövetkezett alapbérfejlesztések mértékével is tervezünk.**
- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetében 4 fő került tervezésre.

Az **értékcsökkenés** összege 55 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** 49 m Ft összegének nagyobb részét a KMJV Önkormányzata részére fizetendő helyi adó ráfordítások - *iparűzési adó, építmény adó* - teszik ki. Terv szinten mindösszesen 10 m Ft értékben kalkuláltunk értékvesztéssel a COVID – 19 vírus gazdasági hatásai miatt.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2020. évben 5,3 m Ft-ban várható.

A **pénzügyi műveletek eredménye** -2,2 m Ft lesz várhatóan. A pénzügyi műveletek ráfordításai között megjelenik a Téglás u. 5. szám alatti kölcsön kamata. Társaságunk nem élt a hitel moratórium biztosította lehetőséggel.

Adózás előtti 2020. évi tervezett összege 3,1 m Ft.

6. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A befektetett eszközök állományának 2020. évi tervezett értéke **2 444 393 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 **150 669 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 **2 629 282 e Ft**. A tervezett saját tőke értéke **1 435 576 e Ft**, a növekmény a 2018. évi jegyzett tőke emelés miatt következett be.

Várható kötelezettségekre 2019. évvégén **képzett céltartalékot a Kft.** a folyamatban lévő peres ügye miatt. Jelenlegi Kéttemplom közti üzletet bérlő gazdasági társaság engedményezte mérleg fordulónapot megelőzően peresített követelését egy magánszemély részre, melyet a Kft. vitat. Az ügylet összege és annak esedékességének időpontja bizonytalan. Várhatóan 2020. IV. negyedévében kerül sor a 2. tárgyalásra, az **ügy perfelvételi szakban van, érdemi döntés évvégéig nem várható, így a képzett céltartalék összege tervezetten változatlan 19 690 E Ft marad.**

A **kötelezettségek** összege várhatóan emelkedni fog, melyet **799 051 e Ft összegben tervezünk**, a vagyongazdálkodási tevékenység tervezett bővülésével összhangban.

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.

adatok e Ft-ban

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2019. év TÉNY		2020. évi TERV		2020. év TERV módosítás	
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	27 640	1,9%	1 050	0,1%	2 396	0,07%
		Saját tőke	1 433 181		1 443 051		1 435 576	
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	27 640	1,1%	1 050	0,0%	2 396	0,09%
		Eszközök összesen	2 618 163		2 679 901		2 629 282	
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	27 640	3,5%	1 050	0,1%	2 396	0,26%
		Árbevétel összesen	800 813		917 403		909 202	
4.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	83 725		58 820		60 599	
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 433 181	140,6%	1 443 051	141,5%	1 435 576	140,8%
		Jegyzett tőke	1 019 590		1 019 590		1 019 590	
6.	Tőke szerkezet	Idegen tőke	748 509	28,6%	861 885	32,2%	799 051	30,4%
		Összes forrás	2 618 163		2 679 901		2 629 282	
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	35 215	17,6%	61 390	20,9%	61 390	21,6%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	200 312		293 929		284 854	
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	68 404	34,1%	59 756	20,3%	88 420	31,0%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	200 312		293 929		284 854	

A **saját tőke növekedési mutató** értéke 140,8 %, mely szinte megegyezik a 2019. évi mértékkel, ami az eredményes gazdálkodást prognosztizálja.

A **tőke szerkezet mutató** értéke 30,4 %-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 21,6 %-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 realizálódására kedvezőtlenül hat a koronavírus megjelenése, azonban a Kft. minden törvény által biztosította lehetőséggel él a követelés állomány csökkentése érdekében. Mindent megteszünk a kialakulóban lévő tendencia változtatása érdekében, azonban 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 és COVID hatásokat.

A 2020. évi üzleti tervünkben az üzletágazat kintlévősége várhatóan emelkedő tendenciát mutat majd.

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege várhatóan 34 m Ft, 2023. áprilisáig negyedévente történik majd a szerződés szerinti törlesztés.

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

Összefoglalás

A Kormány 2020. március 11.-én 40/2020. (III.11) Korm. rendeletével veszélyhelyzetet hirdetett ki a COVID-19 vírus terjedésének megakadályozása érdekében. Ettől az időponttól különleges jogrend alkalmazása lépett életbe, mely előre nem tervezhető következményekkel jár nemzetgazdasági, ágazati szinteken. A koronavírus terjedésének megakadályozása érdekében bevezetett rendkívüli intézkedések mindenkire, így a Kft-re is hatást gyakoroltak. A KIK-FOR Kft.-nél is szükséges volt új típusú működési módot bevezetni a megváltozott szabályzók miatt; ez érintette a munkavállalókat, a munkafolyamatokat, így a vállalati terveket is.

Az alábbiakban mutatjuk be részletesen a 11/2020. (II.27.) számú FB határozattal elfogadott 2020. évi Üzleti terv és COVID-19 hatások miatt átdogozott 2020. évi Üzleti terv sarokszámait érintő módosulások okait.

Általánosságban megállapítható, hogy árbevétel csökkenés prognosztizálható, elsősorban a bérleti díj kiesés miatt, mely a Kft. likviditását átmenetileg rontotta, azonban a szigorú költséggazdálkodás és elhalasztott fejlesztések ellensúlyozták azt. Így nemcsak bevétel csökkenéssel, hanem anyag és személyi jellegű ráfordítás csökkenéssel is számolunk. A két fő ráfordításnem terv alatti teljesülésének oka, hogy a korlátozások időszakában az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok lakói részéről kisebb mértékű lakóingatlant és épületet érintő karbantartás jellegű munkaigény jelent meg. Mindemellett a Kft. munkavállalóival együttműködve élt a Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében megvalósuló 105/2020. (IV.10.) kormányrendelet által biztosított a veszélyhelyzet idején történő csökkentett munkaidős foglalkoztatásra irányuló támogatás lehetőségével, mellyel biztosította azt, hogy támogatásban részesülő munkavállalóit munkabér tekintetében hátrány ne érje. Így ez is és a Kft. számára kedvező cafetéria juttatás adócsökkentése is ráfordítás csökkenést eredményezett, mely ellensúlyozta a bérleti díj kiesés miatti árbevétel csökkenést, így az időszak végére 5 326 E Ft üzemi (üzleti) eredménnyel tervezünk.

Kiemelt ágazatok és az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét érintő különbségek:

Tevékenység ágazatonkénti eredménye	2020. évi eredeti TERV 11/2020. (II.27.) számú FB határozat	2020. ÉVI MÓDOSÍTOTT Üzleti TERV
Önkormányzati (Közzolgáltatás alapú) lakáskezelési ágazat eredménye	-9 800	-5 883
Nem lakás, üzlet vagyon ágazat nyeresége	75 752	75 887
Külső vállalkozási tevékenység ágazat	-23 698	-22 529
Vagyonkezelési tevékenység eredménye	2 567	-6 640
Társasház kezelési ágazat	-2 467	1 138
Egyéb tevékenység ágazatai nyeresége	-49 242	-49 557
Téglás u. 5 saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	11 071	11 463
Mátis u. 10. saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	71	1 447
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	4 254	5 326

Önkormányzati (Közzolgáltatás alapú) lakáskezelési ágazat

Az ágazat eredményét 2020. évre - 9,8 m Ft helyett - 5,9 m Ft-ban tervezzük, csökkenő összegű anyag- és személyi jellegű ráfordítás terv miatt.

Nem lakás, üzlet vagyon ágazat

A nem lakás, üzletvagyon-ágazat 2020. évben tervezett bevétele 200 m Ft volt, míg a módosított 2020. évi üzleti tervünkben 195 m Ft-tal számolunk. A bázis 2019. évhez képest prognosztizálható 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) volt, ami befolyással bír pl. a piaci alapú üzletbérbeadási tevékenységre is, mivel az autógyártásban új korszak kezdődött. Emellett már 2020. év elején érezhető volt, hogy az üzleti szférában számos költségoptimalizáció történt, így pl. a pénzügyi tevékenység végzése céljából történő üzletbérlet területén is átrendeződés volt tapasztalható. Mindezek mellett nem volt figyelmen kívül hagyható, hogy új programozási ciklus veszi kezdetét, ezáltal a forráselosztások is változhatnak az elkövetkező időszak alatt.” Összegezve: a vírus megjelenése előtt, 2019. év végén is prognosztizálható volt a piaci szektorban működő szereplők óvatosabb magatartása.

Kecskemét Megyei Jogú Város Operatív Törzs 2020. március 19-én meghozott 34/2020 (III.19.) számú határozata alapján felkérte a KIK-FOR Kft., hogy vizsgálja meg az üzlethelyiségek bérleti díj csökkentésének lehetőségeit. A Kft. az üzletvagyongazdálkodási tervében bemutatottak szerint ennek eleget tett, melynek pénzügyi hatásaként a 2020. évi módosított tervben 12 M Ft bérleti díj csökkenés szerepel. A jelentős bérleti díj árbevétel csökkenést azonban ellensúlyozza, hogy 2 bérlet közlést meghosszabbította, folytatta bérleti jogviszonyát (Csányi krt.-i és Rákóczi úti bérlet), így abból többlet bevétel származik, ezen felül a terület bérbeadásából, egyéb bérbeadásból származó hasznosítás során bevétel emelkedéssel számolunk.

Vagyongazgat

Vagyongazdálkodás 2020. évi üzleti tervében 25 m Ft éves megbízási díj helyett - a 2020. évi I. féléves pénzügyi elszámolás tényadatai miatt - nettó 14,2 m Ft-tal tervezük.

Negyedév	Megbízási díj tervezett negyedéves összege (Ft-ban)
I. negyedév	1 551 716
II. negyedév	1 342 236
III. negyedév	5 69 1000
IV. negyedév	5 615 000
2020. év	14 199 951

Egyéb ágazat

Az egyéb ágazat volumenében Homokbánya térségében megvalósuló lakóingatlan bérbeadás és apartmanház üzemeltetés eredményét tartalmazza, az egyéb végezett tevékenységeken túl. Homokbánya I. és II. ütem lakbér bevételénél csökkenéssel számolunk 77 m Ft helyett 73 m Ft lakbérbevételt prognosztizálunk, ezzel együtt az igény bevett szolgáltatás csökkenésével is számolunk.

Saját tulajdonú lakáságazat

Téglás u. 5. szám alatti lakásgazdálkodási ágazat tervezett eredménye 11 m Ft, 34 m Ft tervezett árbevétel mellett.

Mátis u. 10. szám alatti lakásgazdálkodási ágazat 2020. egész éves hasznosítás tervezett árbevételét 25 m Ft összegben tervezzük 23 m Ft helyett, így 1 447 e Ft nyereséget prognosztizálunk év vége 71 e Ft helyett.

A Kft. 2020. évre tervezett fejlesztéseit a koronavírus gazdasági hatásai miatt 2021 – 2022. évekre átütemezte.

2021. évre átütemezést fejlesztések:

- üzleti célú bérleményfejlesztések megkezdése
- székház kiadhatóságának növelése érdekében szükséges felújítások megkezdése
- az előregedőben lévő tehergépjárműpark megújítása

A Kft. likviditás fenntartásának kiemelt pillére a belföldi követelésállomány mérsékelt szinten tartása, azonban a gazdasági teljesítmény időszakos mérséklődése a bérlőink fizetési készségére is kihatott. A társaság 2020. évi tervezett összes kintlévőségének nagysága valószínűsíthetően a fentiek okán az alábbiak szerinti alakul: 159,3 m Ft összegű követelésállomány, 84 m Ft értékvesztés elszámolása mellett. A kintlévőség legnagyobb volumene az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérlői (közszolgáltatási szerződés alapján lakásbérbeadás és homokbánya) által év végére tervezetten felhalmozott bruttó 96 m Ft-os kintlévőség összege.

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

A Társaság versenyipiaci 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 ingatlankezelési tevékenységét. E tevékenységek során nyereséget realizál. Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy a kivitelezési megbízások mennyiségét, hozamát, az üzletek bérleti díját, társasházak képviselői 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 társasházkezelési 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 tartalékjaink 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

Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év Tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	800 813	917 403	909 202	113,5%	99,1%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	800 813	917 403	909 202	113,5%	99,1%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása					
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 473				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	12 473				
III.	Egyéb bevételek	125 070	107 124	87 162	69,7%	81,4%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	2 392	3 000	3 043	127,2%	101,4%
05.	Anyag- és energiaköltség	85 433	120 116	102 800	120,3%	85,6%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	309 861	375 014	263 499	85,0%	70,3%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 962	11 161	11 789	98,6%	105,6%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	4 310				
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	17 139	13 128	124 043	723,7%	944,9%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	428 705	519 419	502 131	117,1%	96,7%
10.	Béreköltség	272 360	317 380	303 002	111,3%	95,5%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	24 957	28 437	28 250	113,2%	99,3%
12.	Bérfjárulékok	52 901	58 785	53 150	100,5%	90,4%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	350 218	404 602	384 402	109,8%	95,0%
VI.	Értékcsökkenési leírás	48 067	54 547	55 273	115,0%	101,3%
VII.	Egyéb ráfordítások	75 708	41 686	49 232	65,0%	118,1%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	7 375	4 000	9 808	133,0%	245,2%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	35 658	4 273	5 326	14,9%	95,0%
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4	55	1	25,0%	1,8%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	4	55	1	25,0%	1,8%
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 766	2 399	2 251	81,4%	93,8%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	2 766	2 399	2 251	81,4%	93,8%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-2 762	-2 344	-2 250	81,5%	96,0%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	32 896	1 929	3 076	9,4%	159,5%
X.	Adófizetési kötelezettség	5 255	879	680	12,9%	77,4%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	27 640	1 050	2 396	8,7%	228,2%

Mérleg TERV
AKTÍVÁK
2020. évi Üzleti terv

1.b. számú melléklet

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. év TÉNY	2020. évi eredeti TERV	2020. évi módosított TERV	Index %	Index %
					2020.év eredeti Terv / 2019. év Tény	2020.év módosított Terv / 2019. év Tény
A.	A. Befektetett eszközök	2 496 011	2 483 000	2 444 393	99,5%	97,9%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	704	4 676	1 654	664,2%	
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			1 654		
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	704	4 676		664,2%	
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 483 007	2 466 024	2 430 439	99,3%	98,6%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 452 304	2 385 098	2 403 654	97,3%	100,8%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 388	19 788	12 829	137,5%	64,8%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 654	15 158	7 294	157,0%	48,1%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	6 661	45 980	6 662	690,3%	14,5%
6.	Beruházásokra adott előlegek					
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	B. Forgóeszközök	104 680	122 131	150 669	116,7%	
I.	I. KÉSZLETEK	1 061	985	859	92,8%	
1.	Anyagok	705	546	420	77,4%	
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	356	439	439	123,3%	
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	68 404	59 756	88 420	87,4%	
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 760	47 256	75 920	81,8%	
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	10 644	12 500	12 500	117,4%	
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	35 215	61 390	61 390	174,3%	
1.	Pénztár, csekkek	537	1 570	1 570	292,4%	
2.	Bankbetétek	34 678	59 820	59 820	172,5%	
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	17 472	74 770	34 220	427,9%	
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 301	70 270	29 720	491,4%	
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 171	4 500	4 500	141,9%	
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 679 901	2 629 282	102,4%	

Mérleg TERV
PASSZÍVÁK
2020. évi Üzleti terv

1. c. számú melléklet

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. év TÉNY	2020. évi eredeti TERV	2020. évi módosított TERV	Index %	Index %
					2020.év eredeti Terv / 2019. év Tény	2020.év módosított Terv / 2019. év Tény
D.	D. Saját tőke	1 433 181	1 443 051	1 435 576	100,7%	100,2%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 019 590	1 019 590	100,0%	100,0%
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	305 729	343 510	333 033	112,4%	97,0%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	52 703	51 382	53 038	97,5%	103,2%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	27 640	1 050	2 396	3,8%	228,2%
E.	E. Céltartalékok	19 690		19 690		
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 690		19 690		
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	748 509	861 885	799 051	115,1%	92,7%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	548 197	567 956	514 197	103,6%	90,5%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	79 600	124 600	45 600	156,5%	36,6%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	468 597	443 356	468 597	94,6%	105,7%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	200 312	293 929	284 854	146,7%	96,9%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
2.	Rövid lejáratú hitelek	36 707	34 990	34 000	95,3%	
3.	Vevőktől kapott előlegek	28 645	69 790	69 790	243,6%	100,0%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	14 654	65 330	65 330	445,8%	100,0%
5.	Váltótartozások					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	120 306	123 819	115 734	102,9%	93,5%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	416 783	374 965	374 965	90,0%	100,0%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	284 473	227 600	227 600	80,0%	100,0%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 592	57 700	57 700	145,7%	100,0%
3.	Halasztott bevételek	92 718	89 665	89 665	96,7%	100,0%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 679 901	2 629 282	102,4%	98,1%

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

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Lakásbérleményből származó bevétel	198 364	218 232	229 768	115,8%	105,3%
Lift karbantartásból származó bevétel	9 651	11 581	11 884	123,1%	102,6%
Víz- és csatornadíj	9 289	7 237	7 579	81,6%	104,7%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	24 265	24 290	24 290	100,1%	100,0%
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	19 904	60 630	60 630	304,6%	100,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	261 473	321 970	334 151	127,8%	103,8%
Önkormányzattól kapott támogatás	12 952	57 000	36 000	277,9%	0,0%
Követelések visszaírt értékvesztése	1 465	2 579	0	0,0%	0,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 158	800	1 963	169,5%	245,4%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	0	0	0,0%	0,0%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 581	0	1 580	99,9%	0,0%
Egyéb bevételek összesen	17 156	60 379	39 543	230,5%	65,5%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,0%	
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 465</i>	<i>0</i>	<i>1 465</i>	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>
Anyagköltség	28 017	50 262	38 920	138,9%	77,4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 207	108 000	99 680	129,1%	92,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 220	1 227	2 579	211,4%	210,2%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 682	10 095	10 615	90,9%	105,2%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	118 126	169 584	151 794	128,5%	89,5%
Béreköltség	118 579	127 852	125 427	105,8%	98,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 544	10 541	10 198	96,7%	96,7%
Bérfelrakások	21 990	24 292	21 950	99,8%	90,4%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	151 113	162 685	157 575	104,3%	96,9%
Értékcsökkenési leírás	4 102	4 500	4 750	115,8%	105,6%
Egyéb ráfordítások	6 335	2 600	6 100	96,3%	234,6%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>5 508</i>	<i>1 900</i>	<i>3 500</i>	<i>63,5%</i>	<i>184,2%</i>
Általános költség	48 999	52 780	59 358	121,1%	112,5%
Üzemi tevékenység eredménye	-50 046	-9 800	-5 883	11,8%	60,0%

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

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Üzletbérleményből származó bevétel	203 844	194 746	184 367	90,4%	94,7%
Területbérbeadásból származó bevétel	1 361	989	1 339	98,4%	135,4%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázása	3 709	2 334	4 470	120,5%	191,5%
Egyéb bérbeadás	2 392	45	3 280	137,1%	7288,9%
Arany J u. 4019 65 m2/Egyéb	20 100	2 205	2 205	11,0%	100,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	231 406	200 319	195 661	84,6%	97,7%
Aktivált saját teljesítmény értéke	784	0	0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek	4 411	2 430	4 751	107,7%	195,5%
<i>Ebből értékvesztés visszairás</i>			1 578		
Egyéb bevételek összesen	4 411	2 430	4 751	107,7%	195,5%
Anyagköltség	6 621	7 420	7 420	112,1%	100,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 128	32 349	30 722	98,7%	95,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	177	45	23	13,0%	51,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 194	2 997	8 512	203,0%	284,0%
Értékesítés kivezetése	0	0	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	42 120	42 811	46 677	110,8%	109,0%
Béreköltség	27 371	35 768	27 047	98,8%	75,6%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 373	2 500	2 500	105,4%	100,0%
Bérfelrakások	4 433	6 697	4 733	106,8%	70,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	34 177	44 965	34 280	100,3%	76,2%
Értékcsökkenési leírás	16 119	15 762	15 762	97,8%	100,0%
Egyéb ráfordítások	30 849	7 215	10 555	34,2%	146,3%
<i>Ebből értékvesztés</i>			3 520		
Általános költség	16 521	16 244	17 251	104,4%	106,2%
Üzemi tevékenység eredménye	96 815	75 752	75 887	78,4%	100,2%

VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG

2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Földterületek haszonbérbeadása	3 630	3 630	3 787	104,33%	104,33%
Egyéb helyiség bérbeadása	3 043	0	3 910	128,49%	
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	41 582	25 000	14 200	34,15%	56,80%
Teljesítéssel összefüggő megbízási díj		110 000	98 308		
Értékesítés nettó árbevétele	48 255	138 630	120 205	249,10%	86,71%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	725	0	155	21,38%	
Támogatás (Földművelés)	745	1 200	1 040	139,60%	86,67%
Egyéb bevételek	1 470	1 200	1 195	81,29%	99,58%
Anyagköltség	180	180	289	160,56%	160,56%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	34 500	104 000	8 108	23,50%	7,80%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 342	3 342	1 910	57,15%	57,15%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3	0	104 758		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	38 025	107 522	115 065	302,60%	107,02%
Béreköltség	6 492	7 043	6 551	100,91%	93,01%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	386	386	704	182,38%	182,38%
Bérbírálatok	1 051	1 412	1 146	109,08%	81,19%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	7 929	8 841	8 401	105,96%	95,03%
Értékcsökkenési leírás	284	520	520	183,10%	100,00%
Egyéb ráfordítások	4 470	1 500	293	6,55%	19,53%
Általános költség	8 658	18 880	3 761	43,44%	19,92%
Üzemi tevékenység eredménye	-9 641	2 567	-6 640	68,87%	-258,67%

EGYÉB TEVÉKENYSÉG
 2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	87	0	139	159,77%	0,00%
Készlet értékesítésből származó bevétel	41	0	0	0,00%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	128	0	139	108,59%	0,00%
Saját előállítású készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	12 840	12 840	12 840	100,00%	100,00%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	12 840	12 840	12 840	100,00%	100,00%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J. u.)	415	0	0	0,00%	0,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	17 385	17 385	18 515	106,50%	106,50%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 759	12 758	14 651	114,83%	114,84%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	32 130	41 555	39 935	124,29%	96,10%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	26 566	35 879	33 170	124,86%	92,45%
Bogács bevétele	912	1 500	912	100,00%	60,80%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	148	0	0	0,00%	0,00%
Ügyviteli szolgáltatás	780	780	780	100,00%	100,00%
Tankerület bevétele	13 034	0	0	0,00%	0,00%
Homokbánya 1. épület üzemeltetés	0	22 060	22 060	0,00%	100,00%
Egyéb tevékenység árbevétele	129 809	157 597	155 703	119,95%	98,80%
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	50 277	100	0	0,00%	0,00%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	0	100	220	0,00%	220,00%
Egyéb bevételek	364	3 000	211	57,97%	7,03%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	445	100	0	0,00%	0,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	168	150	272	161,90%	181,33%
Lakáskiürítés megtérült költsége	147	0	154	104,76%	0,00%
Egyéb bevételek összesen	51 401	3 450	857	1,67%	24,84%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	264	0	0	0,00%	0,00%
Anyagköltség	28 934	33 567	29 567	102,19%	88,08%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	83 038	83 928	79 928	96,25%	95,23%
Egyéb szolgáltatások értéke	171	241	148	86,55%	61,41%
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Értékesített tárgyi eszköz kivezetési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	112 143	117 736	109 643	97,77%	93,13%
Béreköltség	19 210	42 019	42 019	218,74%	100,00%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 291	5 600	5 600	433,77%	100,00%
Bérfelrakások	3 892	7 353	7 353	188,93%	100,00%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	24 393	54 972	54 972	225,36%	100,00%
Értékcsökkenési leírás	808	965	739	91,46%	76,58%
Egyéb ráfordítások	18 009	8 562	8 562	47,54%	100,00%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	1 641	2 400	570	34,73%	0,00%
Általános költség	25 720	28 054	32 339	125,74%	115,28%
Üzemi tevékenység eredménye	265	-49 242	-49 557	-18700,62%	100,64%



Ágazati jelentés 5. számú melléklet

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	26 231	23 000	23 000	87,7%	100,0%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	0	0	461	0,0%	0,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	53 856	528	590	1,1%	111,7%
Egyéb bevételek	1 532	1 485	448	29,2%	30,2%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	30	0	0	0,0%	0,0%
Bevételek összesen	81 619	25 013	24 499	30,0%	97,9%
Anyagköltség	8 859	10 541	9 560	107,9%	90,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	44 872	9 246	7 344	16,4%	79,4%
Egyéb szolgáltatások értéke	401	0	322	80,3%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 203	0	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	55 335	19 787	17 226	31,1%	87,1%
Béreköltség	18 433	14 921	14 921	80,9%	100,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 271	790	790	62,2%	100,0%
Bérrámulékok	3 707	2 749	2 611	70,4%	95,0%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	23 411	18 460	18 322	78,3%	99,3%
Értékcsökkenési leírás	3 629	3 559	3 671	101,2%	103,1%
Egyéb ráfordítások	210	150	139	66,2%	92,7%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	5	0	0	0,0%	0,0%
Általános költség	15 201	6 755	7 670	50,5%	113,6%
Üzemi tevékenység eredménye	-16 167	-23 698	-22 529	139,4%	95,1%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Társasházkezelésből származó bevétel	20 363	16 571	19 986	98,1%	120,6%
Egyéb bevétel	206	0		0,0%	0,0%
Bevételek összesen	20 569	16 571	19 986	97,2%	120,6%
Anyagköltség	488	550	550	112,7%	100,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 279	1 827	1 527	67,0%	83,6%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	2	0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	50	0	120	240,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	2 818	2 379	2 197	78,0%	92,3%
Béreköltség	12 503	10 839	10 500	84,0%	96,9%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 189	970	970	81,6%	100,0%
Bérfelrakások	2 563	2 067	1 838	71,7%	88,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	16 255	13 876	13 308	81,9%	95,9%
Értékcsökkenési leírás	142	135	280	197,2%	207,4%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,0%	0,0%
Általános költség	3 589	2 648	3 064	85,4%	115,7%
Üzemi tevékenység eredménye	-2 235	-2 467	1 138	-50,9%	-46,1%

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

2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év Tény	Index TERV% 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Lakásbérleményből származó bevétel	22 946	22 946	22 946	100,00%	100,00%
Üzemeltetési díj árbevétele	4 956	4 956	4 956	100,00%	100,00%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 306	5 306	6 035	113,74%	113,74%
Parkolóból származó bevétel	214	214	173	80,84%	80,84%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	33 422	33 422	34 110	102,06%	102,06%
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Egyéb tevékenység bevétele összesen	285	0	561	196,84%	
Egyéb bevétel összesen	15 285	15 000	15 561	101,81%	103,74%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Anyagköltség	6 884	7 776	7 776	112,96%	100,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 653	2 612	2 252	84,89%	86,22%
Egyéb szolgáltatások értéke	513	518	573	111,70%	110,62%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	1		
Anyagjellegű ráfordítások összesen	10 050	10 906	10 602	105,49%	97,21%
Béreköltség	6 360	8 338	8 338	131,10%	100,00%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	492	500	539	109,55%	107,80%
Bérfelrakások	1 276	1 584	1 584	124,14%	100,00%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	8 128	10 422	10 461	128,70%	100,37%
Értékcsökkenési leírás	10 375	10 375	10 351	99,77%	99,77%
Egyéb ráfordítások	526	526	650	123,57%	123,57%
Ebből értékvesztés			420		
Általános költség	5 347	5 122	6 144	114,90%	119,95%
Üzemi tevékenység eredménye	14 281	11 071	11 463	80,27%	103,54%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 766	2 399	2 251	81,38%	93,83%
Pénzügyi műveletek eredménye	-2 766	-2 399	-2 251	81,38%	93,83%
Adózás előtti eredmény	11 515	8 672	9 212	80,00%	106,23%

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

2020. évi Üzleti terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi Tény	2020. évi TERV	2020. évi TERV módosítás	Index % 2020. év TERV módosítás / 2019. év Tény	Index % 2020. év TERV módosítás / 2020. év TERV
Lakásbérleményből származó bevétel	11 582	18 942	18 942	163,55%	100,00%
Üzemeltetési díj árbevétele	3 009	4 579	5 700	189,43%	124,48%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	45	0	0	0,00%	0,00%
Tároló bérbeadásból származó bevétel	360	360	696	193,33%	193,33%
Értékesítés nettó árbevétele	14 996	23 881	25 338	168,97%	106,10%
Aktivált saját teljesítmények értéke	11 689	0	0	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	14 309	24 665	24 665	172,37%	100,00%
Egyéb bevétel	173	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel	14 482	24 665	24 665	170,31%	100,00%
Anyagköltség	880	1 350	248	28,18%	18,37%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 471	2 052	2 938	118,90%	143,18%
Egyéb szolgáltatások értéke	413	177	625	151,33%	353,11%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9	0	1	11,11%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	3 773	3 579	3 812	101,03%	106,51%
Béreköltség	15 214	18 241	15 840	104,11%	86,84%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	472	1 576	1 375	291,31%	87,25%
Bérfelrakások	2 980	3 468	2 772	93,02%	79,93%
Személyi jellegű ráfordítások	18 666	23 285	19 987	107,08%	85,84%
Értékcsökkenési leírás	9 238	13 857	14 326	155,08%	103,38%
Egyéb ráfordítások	1 175	1 175	2 975	253,19%	253,19%
Ebből: értékvesztés			1 798		
Általános költség	5 930	6 579	7 456	125,74%	113,33%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 385	71	1 447	60,67%	2037,84%

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

A társaság **2020. évi módosított üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 2.629.282 Eft, árbevétele 909.202 Eft, adózás utáni eredménye 2.396 Eft, a várható saját tőke 1.435.576 Eft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

A módosított üzleti tervnek – mint ahogy az eredeti üzleti tervnek is - a bevételi és költség számítása a 2019. évi gazdálkodás várható bevételeire, és (még értékvesztés elszámolása előtti) ráfordításaira támaszkodik, azonban a 2020. I. félévnek a gazdálkodásra országosan ható tényezői - a COVID miatt kialakult helyzet - a társaság várakozásaira is módosító hatást jelentettek.

Eredeti – és jóváhagyott – **2020. tervéhez képest** várható árbevétele, és kapcsolódóan a tervezett anyagjellegű ráfordításai kismértékben csökkennek. Az anyagjellegű ráfordítások szerkezetükben is változnak, és ehhez társul a személyi jellegű ráfordítások ugyancsak nem jelentős, de arányaiban nagyobb mértékű csökkenése is. Egyéb ráfordításai növekedését a tervezett értékvesztés elszámolása okozza. Mindezek együttesen üzemi eredményét mindössze alig több, mint 1 Mft-tal módosítják, növelik. Várható adózott eredménye azonos mértékben növekszik.

Saját tőkéje – eredménye - az eredeti tervezettől eltérően nem tartalmazza a 19.960 Eft céltartalék visszairását, mert a képzését szükségessé tevő várható veszteség oka jelen ismeretei szerint év végéig nem rendeződik, erre vonatkozóan a 39. oldalon tájékoztatást nyújt. Beruházásai várható értéke – és az ehhez kapcsolódóan felvenni kívánt hosszú lejáratú hitelek állománya – nagy mértékben csökken.

Számításait igazolják a **2020.I. félévi beszámolójának** az adatai is, ahol jelentős I. félévi bérmegtakarítása, valamint - a követelés értékvesztés és év végi záró tételek nélkül - egyéb ráfordításainak számot tevően alacsonyabb értéke hatására időarányos tervénél magasabb üzemi eredményt, és ezzel együtt adózott eredményt mutatott ki.


Várakozásairól, a változást eredményező hatásokról részletes és megalapozott áttekintést nyújtott vezetői összefoglalójának 41-43. oldalán.

Az üzleti tervet ezért a Felügyelő Bizottságnak elfogadásra javaslom.

Mivel jelen vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgáltnak, vagy átvilágításnak, semmilyen bizonyosságot nem állapítunk meg.

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. augusztus 8.


Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2020. augusztus 13-án megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

27/2020. (VIII.13.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2020. évi módosított Üzleti tervét, az abban foglalt tervezett peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 909 202 E Ft., az adózás előtti eredményterv 3 076 E Ft, a tervezett saját tőke 1 435 576 E Ft, a tervezett eszköz és forrás mindösszesen 2 629 282 E Ft.



Király József

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:



Pásztai András

Felügyelő Bizottság alelnöke



Pölös Vivien

jegyzőkönyvvezető