

KIK-FOR Kft.

6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:

11031600 6820 113 03

Cégjegyzék száma:

03 09 102506



2021. ÉVI ÜZLETI TERV

Kecskemét, 2021. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2021. év Üzleti Terv szöveges kiegészítése

Melléletek:

1. számú melléklet: 1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység 2021. évi kiadásainak részletezése
- 1.a számú melléklet: „A” EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)
- 1.b számú melléklet: „A” MÉRLEG Eszközök (aktívák)
- 1.c számú melléklet: „A” MÉRLEG Források (passzívák)

Ágazati tervek

1. számú melléklet: Önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat
2. számú melléklet: Nem lakás, üzlet vagyon gazdálkodása ágazat
3. számú melléklet: Vagyonkezelési tevékenység
4. számú melléklet: Egyéb tevékenység ágazatai
5. számú melléklet: Külsős, megrendelésre végzett munkálatok ágazat
6. számú melléklet: Társasházkezelés ágazat
7. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat (Téglás u. 5. ABC)
8. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat (Mátis u. 10.)

2021. évi Üzleti Terv

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján történő felújítása, a cég tulajdonában lévő üzlet- és irodaingatlan vagyron hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyronkezelési tevékenység ellátása. **2021. évben a Kft. tervezetten 1329 db önkormányzati tulajdonú lakás, 110 db üzlet-, iroda és egyéb helyiségként nyilvántartott ingatlan és (garázs)terület kezelését hasznosítását, valamint 45 db társasházban 1371 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét látja el.**

A KIK-FOR Kft. 2021. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

A világvárvány miatt óvatosabb gazdasági előrejelzések érkeznek nemzetgazdasági és ágazati szinten is, így ennek a Kft. gazdálkodására is előre nem látható hatásai lehetnek. Mindezek ellenére **2021. évben a Társaság igyekszik célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani.** A Kft. előzetes üzleti tervében nem számol jelentős üzleti bizalmat negatívan befolyásoló tendenciákkal, azonban az árbevételének és pénztermelő folyamatainak meghatározó részét biztosító üzletvagyron ágazat esetén szegmens szűkülésre irányuló folyamatok vetíthetők előre.

Kiemelt gazdasági események

- **Az üzleti ingatlanállomány hasznosítását kedvezőtlenül alakítja az 52/2021. (II.9.) kormányrendelet előírása,** mely alapján 2021. február – 2021. június (5 havi) bérleti időszakra 23 üzletbérlet részére bérleti díj mentességet kell biztosítani, **2021. évben ezen piaci szegmens szűkülésre számítunk.**
- **Üzletvagyron állomány fejlesztése**
2021. évben az üzletvagyron állomány fejlesztését nem tudjuk a korábban tervezett ütemben végrehajtani, mivel 2020 és 2021. évben is a koronavírus terjedésének lassítása miatt bevezetett intézkedések hatására átütemezésre kerültek a fejlesztési munkálatok.
- **Saját tulajdonú lakóingatlan-állomány** bérbeadás útján történő hasznosítása, magas fokú kihasználtság, illetve az ágazat önfenntartó képességének szem előtt tartása prioritás, így kiemelten kezeljük a térség meghatározó nagyvállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötött bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.
- **2021. évben ca. 105 m Ft-ot tervez a Kft. az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására fordítani.** Az üzletei terv készítésekor fejezte be társaságunk a 2021. évre vonatkozó **Általános Közbeszerzési eljárás nyertes vállalkozásával a szerződéskötést,** így az eddigi évekhez hasonlóan a karbantartási munkákba szükség esetén - kizárólag kapacitás kiegészítési céllal - külső vállalkozót is bevon.
- 2021. üzleti évben tervezzük megvalósítani a 2020. évről átütemezett fejlesztéseink egy részét, a legszükségesebbeket. Kiemelten kezeljük a gépjármű park részleges cseréjét; valamint az informatikai fejlesztések részbeni megvalósítását.
- A bázis időszakhoz hasonlóan a 2021. üzleti év célkitűzése is az üresen álló lakások számának csökkentése. A Kft. törekszik arra, hogy a kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevétel realizálódjék. A lakásbérbeadási ágazat bevételei a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet. Egyes lakások ebből kifolyólag használatra alkalmatlan állapotba, esetenként balesetveszélyes állapotba kerülhetnek. Ez a folyamat nem függ a karbantartási tevékenységtől, **felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasználódott épületszerkezetek tönkremennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak.**
- Társasházkezelési részlegünk előrejelzése alapján elérte a kapacitáskihasználás maximumát, így további jelentős bővülés – a jelenlegi ügyintézői létszám mellett - 2021. évben nem várható.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **Közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő 1329 db-ot számláló lakásállomány kezelése, üzemeltetése, valamint a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása és ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.**
A 2020. január 1-i hatályba lépéssel megvalósított lakbéremelés, a lakók előzetes írásos tájékoztatása mellett valósult meg, 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 bérleti díjat jelent.** **Jelen 2021. évi üzleti tervünkben nem számolunk 2021. évi lakbér emeléssel,** mivel kizárólag tulajdonosi elfogadást, illetve a lakbér rendelet módosítását követően lesz erre lehetőségünk, mely azonban *603/2020. (XII. 18.) a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről* szóló kormányrendelet előírásai alapján nem lehetséges.
- A KMJV Önkormányzata *2021. évi költségvetéséről* szóló önkormányzati rendelete alapján a **1612241. számú KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások** soron 43 299 e Ft került biztosításra, 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 kompenzálásaként.
- Az előző évekhez hasonlóan 2021. évre vonatkozóan is tervezünk az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat érintően Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között *vállalkozási szerződés* alapján történő felújítási munkák elvégzésével jelen tervünkben bruttó 66 m Ft (*nettó 51,97 m Ft*) összegben. A Kft. felújítási javaslatban előzetesen meghatározott 71,205 m Ft bruttó keretösszeg felhasználásával végezné a felújítási munkákat, melyet a Kft. **felügyelő bizottság 5/2021 (I.28) határozattal fogadott el.** Tájékoztatónkban hangsúlyozzuk, hogy a felújítási javaslat pénzügyi ütemezésének meghatározása során a tulajdonos által meghatározott pénzügyi keretből lesz lehetősége a cégnek a bérlakás állományon elvégzendő legszükségesebb munkák elvégzésére.
- A lakásosztály által 2020. évben lebonyolított önkormányzati tulajdonú lakóingatlan értékesítések a legmagasabb vételi ajánlatok összesítése alapján realizálódhat ez a bevétel a KMJV pénzforgalmi bankszámláján a bizottság által jóváhagyott lakóingatlanok értékesítésekből származóan, a *várhatóan év elején teljesülő bevétel megfelelő alapot biztosíthat a vállalkozási szerződés 2021 első. negyedévi megkötésére, mely által ütemezhetőbbé válna a munkaszervezés, mellyel elkerülhető lenne a plusz kapacitás igénybevétele.* (a Ltv. 62.§ (3) b) törvény előírásai alapján 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 lakóingatlanokat a térség nagyvállalatának a bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően azok munkavállalói részére adta bérbe a Kft. **A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére egyaránt. 2021. évi üzleti tervünkben szerepeltetjük további 5 éves hasznosítási ciklusra vonatkozó terveinket, annak pozitív likviditási hatásaival is számolunk.** 2019. május 1. napjától a Mátis u. 10. szám alatti lakótömb 37 db lakóingatlanát adjuk bérbe szintén a nagyvállalat munkavállalói részére, 2019. szeptember 1. napjától további egy darab a 38. ingatlan *egész éves* hasznosításával is számolunk.
- 2020. évhez hasonlóan a Kft. 2021. évben is folytatni kívánja a vagyonkezelési ágazat tevékenységét az Önkormányzati szándékkal összhangban megjelenő munkák által. 2021. évi Üzleti tervünkben számolunk új telekkialakításokkal a 2020 – 2021. évi vagyongazdálkodási koncepció megvalósításával összhangban.
- Üzletbérbeadási tevékenységünket még mindig magas kihasználtság mellett tervezzük tovább működtetni, 2021. évben nem számolunk bérleti díj indexálással, figyelemmel a Kft.-re is érvényes korlátozó (603/2020. (XII.18.) rendelkezésekre.

A társaság **adózás előtti eredmény terve 1 435 e Ft.**

Az értékesítés tervezett nettó árbevétele 2021. évben 874 955 e Ft, 90 210 e Ft egyéb bevétel mellett.

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 487 687 e Ft.

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 374 941 e Ft. A tervezés során továbbra is számolunk bruttó bér felzárkóztatással, tekintettel arra, hogy az országos és a megyei átlag alatt alakulnak társaságunk dolgozói esetén a bruttó átlagbérek. Az előző évekhez képest magasabb összegű bértömeggel tervezünk a gyedről visszatérő munkavállalók, illetve műszaki ügyintéző, szakmunkás felvétele miatt. *(A megnövekedett létszámgigény részletezését a V. Pénzügyi terv tartalmazza).*

A Kft. foglalkoztatotti statisztikai **létszáma** 2021. évben várhatóan **68 fő** lesz.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete várhatóan kielégítő lesz, a folyószámla hitelt előreláthatólag szükséges lesz felhasználni az év során.**

A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni a Homokbánya revitalizációs programjában, illetve a lakásállományra fókuszálva városfejlesztési munkákat is végzünk.

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 u. 10. szám alatti tömbház felújítás, Kéttemplom köz 4 db üzlet kialakítás)* finanszírozására fordította.

2021. évtől a koronavírus-járvány okozta gazdasági nehézségek felmerülésével számolunk, azonban lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) bruttó kintlévőségállomány kismértékű emelkedését prognosztizáljuk a 2021. évi kintlévőség tervünkben bemutatottak hatására. 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított „közös költséggel” a teljes üzleti év során nem számolunk. A Kft. a szükséges intézkedések megtételére fokozott figyelmet fordít. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2013. év óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutatott, azonban jelenleg a fizetési hajlandóság változásának megjelenését érzékeljük. 2021. évtől az egyedi adósminősítést követően elszámolt értékvesztés összegének emelkedésével tervezünk.

A Kft. 2021. évben is a törvényi előírásoknak megfelelően kialakított **belső szabályzatok alapján, a szerződéses kötelezettségeket figyelembe véve, a jogosultságok érvényesítésével kíván eljárni.**

A tervben bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok figyelembe veszik a törvényi előírásokat, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megfelelő információkkal szolgálnak a KIK-FOR Kft. tervezett vagyoni, pénzügyi helyzetéről, jövőbeni időszakra előre jelzett működéséről, eredményéről. **Megfelelő az üzletmenet megállapítására, valamint a tulajdonos önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló előterjesztéshez megfelelő alapot biztosít.**

Jelen 2021. évi Üzleti terv tartalmazza a társaság és az önkormányzat között tervezetten fennálló támogatási, közfeladat -ellátási és egyéb tervezett visszterhes szerződésekből eredő bevételeket, kiadásokat a tulajdonosi elvárásnak megfelelően tevékenységenként, felhalmozási és működési cél szerint elkülönítve, továbbá a teljesítési ütemezést, valamint számol a koronavírus világjárvány Kft.-t érintő gazdasági hatásaival is.

2021. évi Üzleti Terv könyvvizsgálói véleményt tartalmaz.

I. Cégs adatok

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

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

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

A társaság cégjegyzékszám: cg.03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata

Törvényes képviselője: Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató

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

A vállalkozás jogi képviseletét megbízási szerződés keretében a Dr. Mocsainé Dr.Temesváry 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 Mőtv 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 növekvő inflációs mutatók és mérsékelt jegybanki alapkamat jellemzik. A jegybanki alapkamat mértéke 2016. május 5-től változatlan 0,9 % mértékű volt, jelenleg a csökkenő mértékű 0,6 %-os 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%

MNB 2020. decemberi inflációs előrejelzése alapján „a gazdasági élet normalizálódása a koronavírus elleni vakcina széles körű elterjedésével párhuzamosan, 2021 második negyedétől indulhat meg. A járvány második hulláma és a vakcina széleskörű elérésének várható időpontja érdemi bizonytalanságot eredményez a gazdasági kilábalás időbeli lefutásával kapcsolatban. Az idei évben a magyar gazdaság 6,0–6,5 százalék közötti mértékben zsugorodik, majd 2021-ben 3,5–6,0 százalék, 2022-ben 5,0–5,5 százalék, 2023-ban pedig 3,0–3,5 százalék közötti ütemben bővül.”

A Magyar Nemzeti Bank 2021. évi inflációs előrejelzése 3,5 -3,6 %; 3,5 -3,6 %-os GDP (bruttó hazai termék, az egy év alatt megtermelt, előállított termék, szolgáltatás piaci értéke) mellett.

További gazdasági mutatók

Országgyűlés által Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló törvényben foglaltak alapján a **koronavírus járvány és annak gazdasági következményei a 2021. évi költségvetési folyamatokat is jelentős részben befolyásolják.** A költségvetési törvény szerint a gazdasági visszaesés 2020. évre korlátozódik, melyet 2021. – 2022. évben stagnálás követ, ami után indulhat el a növekedés dinamikája. **A növekedési kilátásokat körülvevő érdemi bizonytalanságra utal, hogy a piaci elemzők növekedési várakozásai nagyságban - szóródnak mind az ideik, mind a jövő évre vonatkozóan. A 2021. évi adótörvény változások kis mértékben hatnak a Kft.-re,** azonban szükséges kiemelni az új lakás építéséhez kapcsolódó kedvezményes 5 %-os Áfa 2022-ig történő visszavezetését, valamint a **KATA változások kifizetőt súlytő adóterhét, illetve az online számlaadat-szolgáltatás bővülésével kapcsolatos változásokat.** Jelentős változás a Versenyszféra és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma 2016. novemberi megállapodásban foglaltak teljesülésének érdekében, hogy 2020. július 1. napjától a szociális hozzájárulási adó mértéke 17,5 % helyett 15,5 %-ra 2 % ponttal csökkent, így 2021. évi tervünkben is ezzel számolunk. A vállalat 2021. évben a 2020. évvel közel azonos mértékben - *összesen 16 m Ft keretösszegig* - tervezi biztosítani a 2014. évtől bevezetett cafeteria juttatásokat, a *munkavállalók számára kedvező* adóterhe miatt. Az említett béren kívüli juttatások közül kizárólag a SZÉP kártya 3 alszámlájára utalt béren kívüli juttatás igénybevétele lehetőségét kívánjuk biztosítani.

Természeti tényezők

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

Társaságunk folyamatosan keresi a székház felújítására vonatkozó pályázati lehetőségeket, mellyel jelentős energetikai költség megtakarításokat kívánna elérni, ám egyéb szervezetnek minősül, így szűkösek a pályázati lehetőségek. A KIK-FOR Kft. székháza 1980-as években épült, mára igen elavult technikai színvonalat képvisel. 2016 - 2020. években a Kft. pénzügyi lehetőségeinek függvényében a régi nyílászárók korszerű műanyag nyílászáróinak szakaszos cseréire került sor. 2021. évben - 2020. évről átütemezett fejlesztésként - gépjárműpark részlegese cseréjét tervezi megvalósítani a Kft., melytől a gépjárművel környezetvédelmi besorolásának javulását reméli.

Technológiai, műszaki tényezők

Társaságunk tevékenységi körből kifolyólag nehezen tud élni az innováció és a technológiai fejlődés által kínált újításokkal, lehetőségekkel. A Kft. közfeladatot lát el, melynek bevétele a felmerült személyi jellegű ráfordításokra biztosít fedezetet, alig teszi lehetővé a technikai, technológiai újítások bevezetését. A technológiai infrastruktúra változása így kismértékű hatást gyakorol a cég gazdálkodására, célkitűzéseire. Társaságunk is élni kívánt a Kecskeméten megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel. Ennek szellemében 2017. évben új elektromos személygépjárművet vásárolt a Kft. a gyorsszolgálat munkatársainak részére, melyet nagyfokú költséghatékonyság mellett gazdaságosan, jó tapasztalatokkal használ.

Politikai tényezők

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

A **Daimler AG több milliárdos fejlesztése valósult meg** 2017. évtől kezdődően, melynek egyik következményeként a **megnövekedett munkavállalói létszám igényre való tekintettel a gyár munkavállalói számára kedvezményes lakhatást biztosít.** A fent említett beruházás hatásaként, mind 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.

Társadalmi tényezők

Régiókban, főként városunkban és vonzáskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2020 évben hivatalosan becsült népessége 110 373 fő, melynek 66,9 %-a (15-64 között) munkaképes.

(Statistikai adatbázis alapján)

Év	Munkanélküli (fő)	Munkanélküli (%)	Munkaképes népesség (fő)
2017	2893	3,78% ▼	76 345
2018	2412	3,21% ▼	75 399
2019	2463	3,28% ▲	74 899
2020	3245	4,42% ▲	73 875

Tervezési peremfeltételek

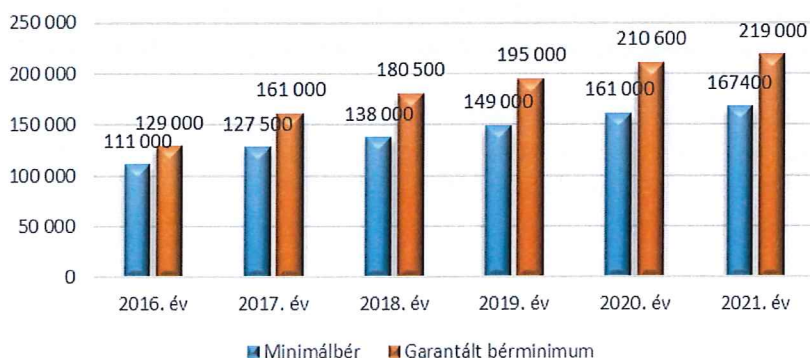
A bérlakások bérleti díját érintő emelés mértéke a KMJV Önkormányzata közgyűlésének 12/2016. (VI. 30.) rendelete alapján 2016. augusztus 1-jétől 5 %, 2017. augusztus 1-jétől szintén 5 %, valamint 2018. augusztus 1-jétől további 5% (2011. április óta változatlan volt), majd 2020. évben valósult meg további differenciált lakbér emelés. A Kft. 2021. évi Üzleti tervében nem számolunk bérleti díj emeléssel, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a 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 hasonló minőségű lakó ingatlan bérbeadásnál 1 700 - 2 400 Ft/m²/hó bérleti díjak jelennek meg.** Továbbra is megállapítható, hogy a költségelven történő bérbeadás a piaci ár felét sem teszi ki.

A **humántőke** szerepe a koronavírus járvány elleni védekezés által felértékelődött. Társaság is lehetőséget biztosít home office munkavégzésre. 2021. évi Mt. változás, hogy egyoldalúan nem rendelhet el otthoni munkavégzést a foglalkoztató, erre csak a felek megállapodása szerint lenne lehetőség az új távmunkaszabályok szerint. Az otthoni munkáért adómentesen rezsitartalány járhat, havonta 16100 forint. Továbbra is általános szabály maradna, hogy a munkáltatónak kell rendelkezésre bocsátania azokat az eszközöket, – telefon, okoseszközök, laptop vagy nem irodai munka esetén alkatrészeket, berendezéseket – amelyek a feladatok biztonságos ellátásához elengedhetetlenek, így a Kft. elkötelezett az előző évektől jelentősebb informatikai fejlesztések megvalósítása mellett.

Fejlesztési tervünkben szerepeltetjük előkészített informatikai fejlesztéseink folytatásaként a munkalap és ingatlannyilvántartási, valamint a szerződéskötési modul bevezetését növelve ezzel a munkavégzés gyorsaságát, hatékonyságát.

A minimálbér és a garantált bérminimum emelkedése *egyrészt* igen kedvezőnek mondható a fizetőképes, erősödő vásárlóerő miatt, *másrészt* azonban bérfeszültség kialakulásához is vezet(het), tekintettel arra, hogy a minimálbér és a garantált bérminimum emelkedése **2016 - 2021. közötti években rendkívüli mértékben valósult meg, a minimálbér emelkedés mértéke 51 %-os, míg a garantált bérminimum esetén 70 %-os mértékű növekedés mutatkozik a bázishoz (2016. év) képest.**

Minimálbér és garantált bérminimum változás 2016 - 2021. év között



A bruttó átlagkereset 2021. évi növekedése tervezetten 6,6 – 7,3 % között várható az MNB előrejelzése alapján, míg a minimálbér és a garantált bérminimum változás 4%-os 167 400 Ft/hó és 219 000 Ft/hóra emelkedett 2021. február 1. napjától. A Kft. figyelemmel a garantált bérminimum és a bruttó átlagkereset emelkedésére **átlagos, differenciált 5 %-os alpbér fejlesztést irányzott elő üzleti tervében, mely a tervezett 3,5 % - 3,6 %-os inflációt figyelembe véve 1,4 – 1,5 %-os reálbér növekedést jelenthet.**

KSH által közzétett infláció

2017. év	2018. év	2019. évi	2020. év	2021. év terv
2,4%	2,8%	3,4 %	3,3 %	3,5 % - 3,6 %

A beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29. 2021. évben ütemezetten, negyedévente 8 500 e Ft összegben történő 34 m Ft éves összegű visszafizetésekkel számolunk.

Beruházási hitel kamat: 3 havi BUBOR (2021. február 15-én 0,75 %) + 1,8 %/év, így tervünkben a kamatot csökkenő tőkére számítottuk, amennyiben az év során szükségessé válik élünk a hiteltörlesztési moratórium lehetőségével.

2021. évben a Téglás u. 5. sz. alatti BC épület 100 %-os bérbeadásával számolunk egyedi szerződéses konstrukció keretében. Terveink között szerepel a jelenlegi szerződéses konstrukció folytatása.

2018., 2019. évi jelentős felújítási munka volt a Mátis u. 10. szám alatti tömbház és a Kéttemplom köz üzetek felújítása, melyek egész éves kihasználtságával számol a Kft. 2021. üzleti évben is, azonban a kötelező érvényű bérletidő-fizetési mentesség miatt csökkenő összegben.

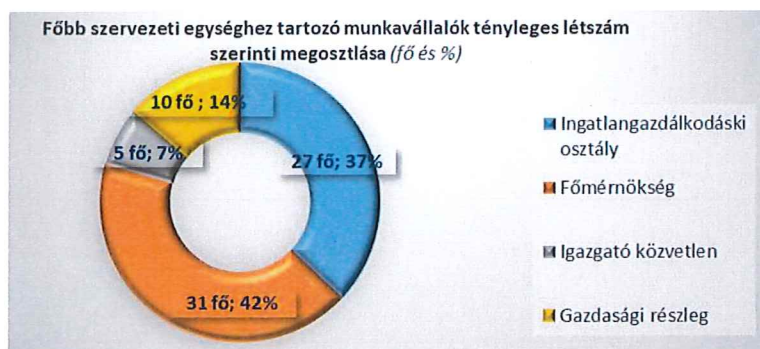
III. Szervezeti terv

A vezetői összefoglalóban kiemelten szerepeltetjük a várható üzletmenetet befolyásoló világiárvány hatásait. Az önkormányzat 100 %-os tulajdoni arányú gazdasági társaságánál is érzékelhető, hogy az eddigi foglalkoztatási formákat szükségszerűen időlegesen felváltják a rugalmas foglalkoztatási formák. A rugalmas foglalkoztatási formák (home office, távmunkavégzés, részmunkaidős foglalkoztatás) a munkáltatótól az eddigiektől eltérő szabályozási, ellenőrzési metódusok kialakítását kívánja meg, a munkavállalók számára pedig rugalmasabb keretek közötti munkavégzés lehetőségét teremti meg, mindezen túl feltételezi, hogy a munkavállaló otthonában a megfelelő informatikai hálózat kiépített és folyamatosan működőképes.

A koronavírus megjelenésével mind a munkáltató, mind a munkavállaló részéről óvatosabb, biztonságra törekvőbb, egészségtudatosabb magatartás jelent meg. A Kft.-nél is tapasztaljuk, hogy munkavállalói oldalról az előző évekhez képest napokban kifejezve emelkedő számú *betegszabadság, táppénz, illetve fizetés nélküli szabadság* iránti igény jelent meg, mely csökkentőleg hat a bértömeg alakulására. A 2021. évi személyi jellegű ráfordítás tervben szereplő bruttó bérköltség esetén a kieső időket előre becsülni nem tudjuk. Társaságunk minden számára elérhető eszközzel készül, hogy a munkavállaló vagy családtagja betegsége idejére a munkavállaló helyettese lássa el a kieső munkavállaló feladatait, így minden dolgozónál teljes munkaidős foglalkoztatással és bérmegtakarítás esetén egy havi jutalommal tervezünk.

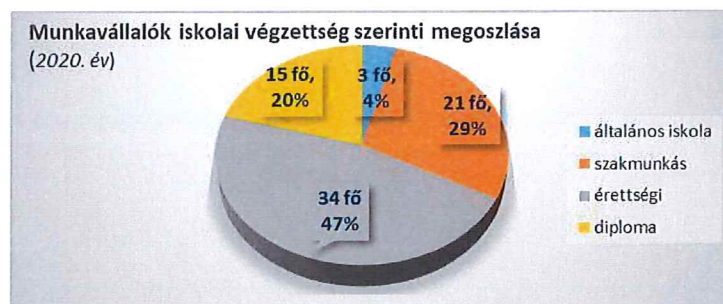
Tervünk szerint a 2021. üzleti évben Társaságunk feladatainak ellátását 68,00 fő átlagos állományi létszámmal fogja megoldani. A 2020 évi átlagos állományi létszámunk 68,74 fő volt.

2018. évtől kezdődően szükségesnek bizonyult létszám növekménnyel kalkulálni. A tulajdonos 2018. évben megfogalmazott igényének megvalósítása érdekében a **műszaki részleg 2 fővel való bővítése vált szükségessé** (feladatfinanszírozás előkészítése céljából), valamint a **műszaki csoportvezető előléptetése következtében további 1 fő felvétele indokolt** annak érdekében, hogy a megnövekedett feladatok maradéktalanul, az eddig elvárt szakmai színvonal mellett elláthatóak legyenek. Folyamatosan hirdetjük szakmunkások felvételi lehetőségét, valamint 2019 - 2020. évben a gyedről visszatérő 2 fő munkavállalóval is számolunk az éves 2021. évi szervezeti tervünkben.



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

A Kft. által végzett *lakás és helyiséggazdálkodási tevékenységnek* megfelelően az állomány 29 %-a szakmunkás végzettségű, további 47 %-a pedig magasan képzett középfokú végzettségű munkatárs.



Az eddigi tapasztalatok alapján a fenti arány kielégítőnek bizonyult a feladat ellátás során, azonban rövid és hosszú távon is szükséges lenne legalább főiskolai végzettségű munkatársak bevonása, mellyel minőségi cserére kerülhetne sor. Társaságunk együttműködési megállapodás és hallgatói munkaszerződés alapján foglalkoztat duális képzésben résztvevő hallgatókat, kedvező tapasztalatok mellett.

A 2021. évi képzési terv keretében az alábbi képzési lehetőségek biztosításával számoltunk.

I. Bérletésgazdálkodási osztály

Az osztály számára szakmai konferenciákon való lehetőség kínálkozik (pl. Magyar Ingatlankezelők Szövetségének rendezvényein), illetve **ingatlankezelői tanfolyamon való részvétel lehetőségének biztosítása az osztályvezetője számára** melyre összesen 500 e Ft-os kerettel terveztünk képzési tervünk keretében.

II. Műszaki részleg

2021. évben fizikai állomány képzése valósulna meg, erre a célra 350 e Ft -ot különítünk el. Az évente megrendezésre kerülő Construma építőipari kiállításon szakmai tapasztalat bővítési célból részt kíván venni a társaság műszaki csapata, előreláthatólag 20 fő érdeklődővel. Ennek költsége 150 e Ft. Az állomány szakképzésére 500 e Ft-ot biztosítunk jelen Üzleti tervünkben.

III. Társasházkezelési részleg

Társasházkezelők Országos Egyesületének képzésein, konferenciáin kívánnak részt venni a részleg munkavállalói, szakmai tapasztalat csere céljából, 80 e Ft összeget tervezünk.

IV. Számviteli, pénzügyi területen továbbra is biztosítjuk a kötelező mérlegképes továbbképzéseken való részvételt, jelenleg 8 fő számára. Továbbá 1 fő számára korszerű számítástechnikai ismeretek, magas fokú excel kezelési képesítés megszerzésének lehetőségét biztosítja a Társaság.

Összességében jelen előzetes terv keretében 1,5 m Ft-ot szándékozunk költeni a munkavállalóink ösztönzése, fejlesztése céljából, ezáltal elősegítve megtartásukat.

Bérvizsgálatainkban a szerződések alapján jelenleg ellátott feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. **A 2021. évi Üzleti évben 5 %-os átlagos, differenciált alpbérfelértést tervezünk megvalósítani. Amennyiben gazdasági évünk fő számait az ügyvezető igazgató biztosítani képes, számára a korábbi ügyvezető személyi alpbérére kerül megállapításra a Tulajdonosi döntést követően.** A személyi jellegű ráfordítások között kalkulálunk a vezető állású munkavállalók részére egyéb juttatásokkal is.

IV. Tevékenységi terv

1. Ágazati tervek bemutatása

a) Bérlakások kezelése, működtetése

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. szakmai részlegei elkészítették a 2021. évi lakáshasznosítási- és felújítási javaslatot, melyet a Kft. Felügyelő bizottsága a 4/2021. (I.28.) sz. és 5/2021. (I.28.) sz. FB határozattal fogadott el, tulajdonosi előírás szerint január 31. napjáig. A lakáshasznosítási javaslat 1329 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan kezelését tartalmazza. A felújítás javaslat részletesen kitér a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokra és megjelöli azt a bruttó 71,205 m Ft-os keretösszeget, mellyel a javaslatban szereplő 44 db lakóingatlan felújítást követően hasznosíthatóvá válnának. A felújítási javaslat 6 db épület szerkezettrészt érintő felújítást is tartalma, továbbá a javaslat mellékletében a keretösszegeből nem finanszírozható, felújításra szoruló épületekről is tájékoztatást nyújt. A javaslatban szereplő ingatlanok felújítási ellenértékének forrása várhatóan a 2020. évben értékesített önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokból 2021. évben teljesülő pénzüsszeg lesz. Az önkormányzat 7/2021. (II.17) költségvetési rendeletében a KIK-FOR kiemelt előirányzat felújítási tételén bruttó 66 m Ft előirányzat szerepel, azonban kizárólag a megkötésre kerülő vállalkozási szerződés biztosíthat fedezetet a munkálatok megkezdésére. A 2021. évben értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalmi értékének meghatározása folyamatban van, az értékesítésből befolyó bevétel a 2021. felújítási terv pénzügyi pillérét képezheti. Ha a szükséges forrás rendelkezésre áll, úgy az egyes lakások felújításán kívül korlátozott mértékben, de egész háztömbök részleges felújítását is be kell ütemezni. 2021-től a Mátis Kálmán utca 1. és 16. tűzvédelmi főkapcsoló, valamint Rávagy tér 7. szám alatti háztömb felvonó felújítását is megcéloltuk, amely munkálatok szintén nem tűrnek halasztást, azonban a ráfordítás nagyságrendje miatt mindeddig nem volt lehetséges a munkálatokat beütemezni. 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 lenne szükséges. Hangsúlyozzuk, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bérbe adásra 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. évi - 2020. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan felújítások száma, tartalma

Kecskemét Megyei Jogú Város önkormányzata 2016-tól az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítását végezteti a KIK-FOR Kft.-vel.

Év	Ingatlan darabszám	Szerződés szerinti keretösszeg 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
2020. év	17	22 238 988
Összesen	277	131 895 350

Az évek során elvégzett felújítási munkák tartalmuk alapján eltérőek, azonban elmondható, hogy a vonatkozó időszak alatt többnyire elektromos hálózatot érintő felújításokat végeztek a Kft. munkatársai. **Kb. évente 5 - 10 esetben pedig teljeskörű lakóingatlan felújítására került sor**, mely nem elégséges az egyre nagyobb karbantartási és felújítási igénnyel bíró önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok állapotának fenntartására. **2021. évben a 2016. évinél is magasabb összegű felújítási összeg** biztosítására lenne szükség, a 2021. évi tervben **bruttó 66 m Ft-tal terveztünk**.

TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú, „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” megnevezésű projekt keretében a tulajdonos Önkormányzat 24 db, KIK-FOR Kft kezelésében lévő lakott, szociális besorolású bérlakás felújítását tervezte 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 felújítása, 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 önkormányzati lakásbérlet a szerződés alapján felújított, fent megjelölt cserelakásokba kell áthelyezni, és lakhatásukat Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének megfelelően továbbra is biztosítani. A vállalkozási szerződésben előírtaknak megfelelően a KIK-FOR Kft a cserelakások felújításával elkészült, az átköltöztetések a projekt műszaki előrehaladásának függvényében fognak megtörténni. 2020. augusztusában történt egyeztetések alapján újabb cserelakások kijelölése válik szükségessé a Frankel Leó utcai és Műkerti sétányos bérlők elhelyezése kapcsán.

A szociális városrehabilitációs projekt (24 db önkormányzati tulajdonú szociális bérlakás korszerűsítése) előrehaladtával nyilvánvalóvá vált, hogy a telekalakítási problémák miatt nem kivitelezhető a Frankel Leó utcai és a Műkerti sétányos bérlők ütemezett cserelakásba költöztetése.

- Frankel Leó u. 3/A
- Frankel Leó u. 5/A
- Frankel Leó u. 7/A
- Frankel Leó u. 7/B
- Frankel Leó u. 9/A
- Frankel Leó u. 9/B
- Műkerti sétány 41.
- Műkerti sétány 41.

Korábban 5 lakás (*Halasi út.7. 3/34., Belső-Szegedi út 10., Katona József u. 15/1. lakás, Katona József u. 15/2. számú lakás, Mátis K. u. 1. 7/26.*) már felújításra került, melyet cserelakásként hasznosítanánk, azonban ennél többre lesz szükség ahhoz, hogy minden bérlet egyidejűleg el lehessen helyezni. A cserelakást minimum 1 évre kell biztosítani, de ez az építkezés függvényében hosszabb is lehet.

Az Önkormányzat előzetes kérése alapján 4 db Halasi úti ingatlanról készítettünk költségvetést, melyek felújítási összege 7 m Ft + Áfa összeget jelentene.

- Halasi út 1. 2/25. hrsz. 2191/A/21 39 nm
- Halasi út 3. 1/12. hrsz. 2192/A/10 38 nm
- Halasi út 3. 3/32. hrsz. 2192/A/26 38 nm
- Halasi út 7. 1/12. hrsz. 2194/A/10 39 nm

A beruházás 2021. évet érinti, 2021. március 31-ig kell kiköltöztetni a családokat és a cserelakásokat biztosítani részükre. Ezügyben folyamatos tárgyalások zajlanak a Tulajdonossal. A cserelakásokra vonatkozó felújítási költség már 2021. év terhére fog megvalósulni az Önkormányzat tájékoztatása alapján.

Önkormányzati tulajdonú bérlakások összessége tömbházban, társasházzá alakítás

1. Arany János utca 6. társasházzá alakításának költségeivel kell kalkulálnunk a jövőben várható ingatlanértékesítés miatt. Az alábbi tételek szükségesek még a társasházzá alakuláshoz.

• Földhivatali szolgáltatási díj 6.600,- Ft/lakás, maximum	100.000,-Ft
• Ügyvédi munkadíj:	670.000,-Ft
• Alaprajz, vázrajz készítés, szintenkénti felmérés:	Fizetve
• Vektoros rajz készítés:	Fizetve
Összesen:	bruttó: 770.000,-Ft

2. **Horváth Döme krt. 1. társasházzá alakítására is felkérte a tulajdonos Társaságunkat**, bár nem indokolt amennyiben nem értékesítés a cél. Társaságunk viszont a tulajdonos kérése alapján elkészítette kimutatását a bekért árajánlatok (2020. évre vonatkozóan bruttó összegek) alapján felmerülő költségekről, melyek az alábbi tételek.

• Földhivatali szolgáltatási díj 6.600,- Ft/lakás, maximum	100.000,-Ft
• Ügyvédi munkadíj:	670.000,-Ft
• Alaprajz, vázrajz készítés, szintenkénti felmérés:	550.000,-Ft
• Vektoros rajz készítés:	1.828.000,-Ft
Összesen:	bruttó: 3.997.960,-Ft

Bevételi terv részletezése

A Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakóingatlan állomány vonatkozásában 2021. évi **bérleti díj** emeléssel nem terveztünk, 229,8 m Ft bérleti díjból származó árbevételt prognosztizálunk, illetve az önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő **felvonók** esetében a liftdíj mértékének 60,- Ft/nm/hó összegben tartása is indokolt, így előzetes tervben is 11,88 m Ft felvonóhasználat átalánydíjas bevételével kalkuláltunk. A Közszolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodás harmadik bevétel pillére a külön szolgáltatási díj, ennek a körébe tartozik minden olyan, bérbeadó részéről a bérlő felé nyújtott szolgáltatás, amely a lakhatás körülményeinek és a bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében kerül teljesítésre (lépcsőházak, közös használatú részek fűtése, világítása, takarítása, karbantartása, a működtetés személyi, adminisztratív és egyéb költségei stb.). A bérleti díjaink a külön szolgáltatások nyújtását nem foglalják magukba, ezen díj tétel alkalmazását felfüggesztjük, így az év végéig 7,4 m Ft bevételt tervezünk.

Az ágazat eredményét 2021. évre -25,4 m Ft-ban tervezzük, melyre pozitív hatást gyakorol a 2020. évi lakbér rendelettel meghatározott bérleti és felvonó díj emelés mértéke.

b) Üzleti ingatlanvagyon gazdálkodási terve

A KIK-FOR Kft. másik 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. **Jelenleg 110 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség funkcióba sorolt bérleményt tart számon a KIK-FOR Kft., melynek jelentős részét bérbeadás útján hasznosítja.** A bérlemények jelentős része, mintegy 80 %-a Kecskemét belvárosában a megújult Rákóczi úton és Kéttemplomközben, valamint a történeti Főtéren és annak közvetlen környezetében, illetve az Arany János utcában helyezkedik el. Az üzletek mindössze kb. 20 %-a, amely a belvároson kívüli övezetekben található (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. Az üzletek elhelyezkedését és alapterületét figyelembe véve, többnyire éven belül megtaláljuk az ingatlanok új bérlőit.

Az üzleti ingatlanállomány 2021. évi hasznosítását szakmai szempontokból a koronavírus járvány okozta korlátozó intézkedések hatása negatívan befolyásolja, míg pénzügyi szempontból az 52/2021. (II.09.) kormányrendelet, mely tevékenységi kör alapú bérletidíj-mentességet ír elő 2021. február – június bérleti időszakra szólóan 23 üzletbérlőnk számára, mely tervezetten nettó 24,9 m Ft bevétel kiesést eredményez a Kft.-nél.

Az ingatlanbérleti jogviszonyok vonatkozásában a vírushelyzet miatt jelenleg fennálló, sem a bérbeadók, sem a bérlők számára nem kedvező sokszor bizonytalan helyzetben, a bérlőink azonban nem jelezték, hogy a bérleti jogviszonyuk felmondását tervezik és nem kívánják meghosszabbítani a szerződésüket.

2021. évben 7 bérlő bérleti szerződése jár le. A CommerzBank Zrt. 2021. január 31. napjára felmondta a Rákóczi út 14. szám alatti, 194 m² alapterületű ingatlan bérleti jogviszonyát. Tekintettel az helyiség nagyságára a további hasznosítás várhatóan több időt vesz majd igénybe.

A KIK-FOR Kft. székház udvari épületének földszinti és első emeletét, összesen 244 m² alapterületet bérel a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság. Előreláthatólag 2021 első negyedévében lejár azon Európai Unió projekt megvalósítási időszaka, amelyből a bérleményben végzett feladat finanszírozását biztosították, így fennáll a lehetősége, hogy ha a projekt nem kerül meghosszabbításra akkor a bérleti jogviszony is felmondásra kerül a határozott idő lejártát követően. Ezt figyelembe véve jelentős a kockázat a további hasznosítást illetően.

A 2021 évben lejáró bérleti szerződések esetében - Best Cool Klíma Kft. (Csányi J.krt.14.), Babek Rent Kft. (Kossuth tér 6-7.) JuniWine Kft. (Kéttemplomköz 14.) - várhatóan meghosszabbításra kerülnek a szerződések.

Jelenleg bérbeadásra kínáljuk az Arany J. u. 8. szám alatti 136 m²-es, és a Wesselényi u. 1. szám alatti 177 m² és 33 m²-es alapterületű ingatlanokat, a „B” épület II. emeleti helyiségek 112 m² alap területét, illetve a Rákóczi út 16. szám alatti 80 m²-es ingatlant, valamint a Rákóczi út 32. szám alatti, jelenleg üresen álló 41 m² helyiségrészt.

Hosszabb ideje áll üresen a Rákóczi út 4. szám alatti 647 m²-es ingatlanunk is. Átmeneti jelleggel, és a város kulturális eseményeihez kapcsolódóan, lehetőséget biztosítunk kiállítások és kulturális események megrendezésére, ezzel biztosítva az ingatlan állagmegóvását is.

A Gizella tér 1/a. alatt lévő üresen álló ingatlanunk helyzete szintén speciális, nem nevezhető ez sem általános értelemben vett üzlethelyiségnek.

Elhelyezkedését, és igen leromlott műszaki állapotát figyelembe véve a hasznosítása és bérbeadása igen nehéz. Míg a belvárosban lévő, bérbeadás szempontjából hasonló helyzetben lévő ingatlan iránt folyamatos az érdeklődés, addig a Gizella téri ingatlan iránt a kereslet igen csekély.

Az üzletmenetet befolyásoló hatásoknál jeleztük, hogy a szegmens szűkülésre irányuló folyamatok vetíthetők előre. Figyelembe véve az ingatlanpiaci igények változásait, megfontolandó, hogy a hosszabb ideje üresen álló, nagy alapterületű ingatlanokból, a könnyebb hasznosítás és bérbeadás érdekében, több kisebb helyiséget lenne érdemes kialakítani, tekintettel a koronavírus gazdasági hatásaival összefüggésben kialakulóban lévő időszakos forráshiányra.

Az üzletvagyon állomány fejlesztését is szolgáló beruházások költségei – mint a 2019 évben elkészült Kéttemplomközi felújítás és átalakítás esetében is, amelynek során 4 új üzletet alakítottunk ki és a bérbeadással történő hasznosításuk teljeskörűen meg is valósult - előrelátóan, a koronavírus miatt későbbiekben megtérülő ráfordításnak tekinthetők.

2021 évben is tervezünk **kisebbs volumenű, ám energia megtakarítást eredményező munkákat**, az alábbiak szerint a teljesség igénye nélkül:

- Kéttemplomköz 13-15. szám alatti 4 bérlemény vonatkozásában, az üzemeltetés megkönnyítése érdekében táv leolvasásos, fűtési költségosztós rendszer kiépítése,
- Rákóczi út 6. szám alatti 4 üzlet fűtési rendszerének átalakítása (szabályzás, szakaszolás, zónavezérlés), kémény felújítása,
- Rákóczi út 34. szám alatti bérleményben új kondenzációs kazán beépítése, *stb.*

Az üzletvagyon állomány fejlesztését is szolgáló beruházások költségei, előrelátó, a későbbiekben megtérülő ráfordításnak tekinthetők.

Törekvésünk, hogy üzleteink mind tevékenységükben, mind megjelenésükben a városlakók illetve az ide látogatók megelégedettségét szolgálják. Társaságunk 2021. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyon megóvására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérlemény kiadásra.

A nem lakás, üzleti ingatlanvagyon ágazat 2021. évben tervezett bevétele 170 m Ft, mely jelentős és tartós bevétel kiesést mutat 2021-es üzleti évre. Tervünkben nem számolunk a bérlők felé érvényesítendő további bérleti díj kedvezménnyel, tekintettel arra, hogy társaságunk fizetőképességének fenntartása prioritást jelent. Az ágazat 2021. évre tervezett eredménye 60,9 m Ft, a tervezés során 23 m Ft összegben került karbantartási költség kalkulálásra, annak érdekében, hogy az üzletek állapota megóvható legyen a későbbi hosszú távú kiadhatóság érdekében.

c.) Vagyonkezelési tevékenység

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

Társaság feladata ebben az évben is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 1-től létrejött majd 2015. július 1-én a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződés és módosításai alapján átadott ingatlanvagyon (belterületi és mezőgazdasági földterületek, továbbá 2 egyéb helyiség) hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben, a **121/2020. (IX.7) számú Közgyűlési határozattal elfogadott 2020 - 2021. évi vagyonkezelési koncepció megvalósításával összhangban, további telekialakítások, a telekalakításokat követően közművesítések, továbbá értékesítéshez történő előkészítések szükségese** Kecskemét város közigazgatási területén az alábbiak szerint:

Kecskemét, Platán utca térségében építési telkek kialakítása, maradvány területek értékesítése: A telekalakítások a tervezetteknek megfelelően megkezdődtek, a földmérési munkálatok folyamatosak, a sportpálya már kialakításra került, a megvalósítás műfüves futballpálya megépítésével megtörtént, a terültrész kerített, a futópálya kialakítása, a kiszolgáló épület építése folyamatban van. A területtömb tervezett szerinti kialakításának akadály a 441-es számú főút bővítése okán merült fel. Az akadály elhárult, a belterületbe vonási vázrajz készítése folyamatban van, a talajmechanikai szakvélemény elkészült, a belterületbe vonáshoz közgyűlési határozat szükséges. A belterülete vonást követően kezdődhet el a telekalakítás. A tanyákhoz tartozó területek értékesítéséről a tulajdonosokkal elvi megállapodás született, a tanyák közötti terület értékesítésének a telekalakítást követően akadály nem merül fel. **A Platán utcáról nyilván 5 db. építési telek kialakítására nyílik mód. A kialakítás folyamatban van, a változási vázrajz elkészült, de a záradékolás még nem történt meg. A terület nagysága 6262 m², melyből a kialakuló 5 db. önálló építési telek nagysága: 4 db. 720 m²-es, 1 db. 966 m²-es. A maradvány 2416 m² nagyságú alaktalan területet a környező tanyatulajdonosok számára kínáljuk fel megvásárlásra telekegyesítéssel a tulajdonosokkal történt előzetes tárgyalások alapján.** A földrészletre vonatkozó változási és belterületbe vonási vázrajz 2020. év végén készült el, a belterületbe vonás jelenleg is folyamatban van, a közgyűlés a területet belterületbevonásra már 2020-ban kijelölte. A telekalakítások kapcsán az utak térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása 2021. évben a telekalakítási változási vázrajz záradékolását és annak jogerőre emelkedését követően fog megtörténni. A telekalakítás a Település Rendezési Tervben foglaltak alapján, azzal összhangban történt.

A Kecskemét, Körtefa utcában helyezkedik el a körzeti orvosi rendelő, helyrajzi száma **10644**. Az ingatlanhoz tartozó terület indokolatlanul nagy, **3123 m²**. Az ingatlan nincs vagyonkezelésben. A terület felosztása, önálló építési telkek kialakítása 2020-ban megtörtént, az értékesítés 2021-re nyúlt át, az év elején a pályáztatás sikeresen lezajlott, az értékesítés jelenleg is folyamatban van.

Kecskemét-Méntelek, Kecskemét út 10635/3 helyrajzi szám alatti ingatlan. Az ingatlan megosztását 2020. év végén kezdeményeztük, a változási vázrajz elkészítése folyamatban van. A területből mintegy 3500 m² nagyságú területrész – képviselői indítvány alapján – közösségi tér céljára kerül fenntartásra, a maradék 6100 m² nagyságú terület értékesítését – pályázat útján – 2021. a záradékolt vázrajz átvezetését követően tervezzük.

Az idei évre tervezzük a Kecskemét, külterület, Mária hegyben a Kálti Márk utcában található, **020/35** helyrajzi számú, **5149 m²** területű – gyümölcsös és gazdasági épület művelési/megnevezésű – ingatlan belterületbe vonását, majd a belterületbe vonást követően pályázat útján történő értékesítését. A belterületbe vonást megelőzően költségkímélés miatt megrendeltük a terület zöld irtását, az azon található fa- és bokorállomány gyökerestől történő kitermelését, szántó művelési ágra történő átminősítés végett. A zöldirtás 2020. évben befejeződött. A terület értékesítéséhez

telekalakítás, út leadás és belterületbe vonás szükséges, a változsi vázrajz elkészítését 2020. évben megrendeltük, a munkálatok folyamatban vannak. A z értékesítés – pályázat útján – 2021 első félévére tervezett.

Kecskemét külterület, Mária hegy **022/98** helyrajzi szám alatti ingatlan. Az ingatlanhoz tartozó terület **8050 m²**. Az ingatlan egyben történő értékesítését javasoljuk a tömbös telekalakítás a közművesítés várható magas költsége miatt. Az ingatlan jelenleg bérlők által használt érvényes haszonbérleti szerződésben foglaltak alapján. A terület megürítése a mezőgazdasági év végén lehetséges, ezt követően kerülhet sor a belterületbe vonásra, majd a pályázat kiírására.

Az idei évre tervezzük a Kecskemét, külterület, Alsószéktóban, közvetlenül a belterület határ mellett, a „MERCEDES” lakópark és Homokbánya városrész között elhelyezkedő tömbben található. Az ingatlan helyrajzi száma: **0997/50**, az ingatlanhoz tartozó terület nagysága **2935 m²**, művelési ága szántó. **Az ingatlan – pályázat útján történő - értékesítésre jelölését javasoljuk a belterületbe vonást követően.** A belterületbe vonás engedélyeztetése folyamatban van. A belterületbe vonást követően telekhatárrendezés szükséges, út leadás, valamint maradványterület hozzácsoatlás miatt.

Kecskemét, Dózsa György út: A vagyonkezelésbe adott ingatlan helyrajzi szám: **2998/1**. Az ingatlan területe **2381 m²**, megnevezése: beépítetlen terület. A megnevezés ellenére a terület ideiglenes jelleggel garázsokkal beépített. **A garázsok és a terület tulajdonjoga elkülönül.** A garázs tulajdonosok az általuk használt terület rész után bérleti díjat fizetnek. A területet a szomszédos társasházak is sajátjukként használják térítés nélkül. Az ingatlanon található felépítmények elbontásával értékes beépíthető terület alakítható ki, mely területre társasház, vagy garázház építésére alkalmas. *Kértük a tulajdonos állásfoglalását a tekintetben, hogy a vagyonkezelő a területet rehabilitálja-e, ugyanis folyamatos tereprendezéssel kapcsolatos kiadások jóval nagyobbak a befolyt bevételnél, illetve a meglévő rendezetlen állapot ezzel végérvényesen rendezésre kerülne.*

A vagyonkezelésbe adott ingatlan helyrajzi száma: **0985/17**, megnevezése **építési terület**. Az ingatlanhoz tartozó terület nagyság **32424 m²**. Az ingatlan ipari, kereskedelmi beruházás céljára kiválóan alkalmas, széles utcafronttal rendelkező, gyakorlatilag szabályos kialakítású. A terület jelenlegi állapotában rendezetlen, a területen ismeretlen funkciójú felépítmények találhatók, a zöldnövényzet jelentősen elburjánzott. A minél jövedelmezőbb értékesíthetőséghez a terület teljes mértékű rehabilitációja szükséges, a zöldnövényzet irtásával, a meglévő épületek bontásával, lőszertmentesítéssel és tereprendezéssel.

A felsorolt ingatlanok értékesítéséhez az alábbi fejlesztési beruházások szükségesek:

Cím, elhelyezkedés:	Helyrajzi szám	Várható bruttó költség (Ft)	Magyarázat:
Kecskemét, Kálti Márk utca	020/35	3.500.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Mária hegy	022/98	3.500.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Alsószéktó	0997/50	3.000.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Gábor Dénes u.	0985/17	55.000.000.-	Bontás, tereprendezés, közműcsatlakozás előkészítésének költsége
Kecskemét, Platán u.	0445/34 (5 db. építési telek)	25.500.000.-	Telekalakítás, közművesítés és útépítés költsége
Mezőgazdasági ingatlanok	változó	-----	Az értékesítésekhez felmerülő költséget nem tervezünk.
Kecskemét-Ménstelek, Kecskeméti u.	10635/3 hrsz-ből mintegy 6100 m ²	500.000.-	A telekalakítás költsége.
Egyéb nem várható kiadás:		10.000.000.-	----
Összesen:		101.000.000.-	

2021. évre tervezetten értékesítésre javasolt ingatlanok:

Cím, elhelyezkedés:	Helyrajzi szám	Tervezett bevétel m Ft-ban	Értékesíteni tervezett m ²
Kecskemét, Kálti Márk utca	020/35	50 – 55	5 149
Kecskemét, Mária hegy	022/98	60 -65	8 050
Kecskemét, Alsószéktó	0997/50	30 – 35	2 935
Kecskemét, Gábor Dénes u.	0985/45	302 – 320	32 424
Kecskemét, Platán u.	0445/34 (5 db. építési telek)	(8*5) = 40	720 * 4 + 960 = 3 840
Kecskemét-Ménstelek, Kecskeméti u.	10635/3 hrsz-ből mintegy 6500 m ²	30 -40	6 100
Külterületi mg. ingatlanok	-----	30-40	-----
Mindösszesen		512 - 555	58 398

A tervezett bevétel számítás a 2020-2021. évi vagyonkonceptió mellékletét képezi, mely az önkormányzat bevételét képezi. **Mezőgazdasági művelés alá vont területek tagosítása, nagyobb, egybefüggő, nagyüzemi művelésre alkalmas területek alakítása lehetőségének vizsgálata** a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt jogszabályi feltételek betartásával. Vagyonkezelésbe adott mezőgazdasági ingatlanok értékesítése. Az értékesítésre tervezett földrészelek db száma kb. 30. A földrészelek nagysága változó 1000-10000 m²-ig. Az értékesítésből előzetesen számított bevétel mintegy 30-40 M forint. **A mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok bérbeadás útján történő folyamatos és minél hatékonyabb hasznosítása:** A cél megvalósítása érdekében a bérbeadással hasznosítható területek hirdetése folyamatos.

2017 és 2020. évi tapasztalatok alapján vagyonkezelői feladatok ellátása során felmerülő dologi kiadásokra előzetesen 2021. évre szintén *28.000 e Ft* összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a dologi kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, vagyonkezeléssel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségeket, vagyonkezelte egyéb helyiségek díjai, stb.), valamint a bérköltséget és a megbízási díj éves összegét. Tervünkben megnövekedett parlagfűmentesítési díjjal számolunk, mely a vagyonkezelés alá vont terület elszórt elhelyezkedése, mentesítés gyakorisága miatt évről-évre költségnövekedéssel jár. A megnövekedett feladatok ellátásához 2021. évben személyi állomány hozzárendelést nem tervezünk. Megbízott esetén az igénybe vett szolgáltatás tartalmazza az 1 fő vagyonkezelésért felelős megbízott költségeit, akinek a 2021. januárjától egyszeri emelést tervezünk. Tekintettel a kiemelkedő volumenű 2020. évi telekértékesítésekre, valamint a szerződéskötés óta eltelt 5 évre, az egyre növekvő mértékű, ütemű telekkialakításokra, továbbá az inflációra, 2021. évben 600 e Ft/hó díjjal terveztünk (éves szinten 7200 e Ft). Személyi jellegű ráfordítások között a tervben figyelembe vettük 1 fő vagyonkezelési ügyintéző, ½ fő adminisztrátor költségeit, továbbá az ingatlangazdálkodási vezető és helyettese, valamint gazdasági ügyintéző személyi jellegű ráfordításainak 5 %-át, így mindösszesen a tervezett személyi jellegű ráfordítás 10 891,4 e Ft-tal szerepel adatszolgáltatásban. Kiadásokra *részben* a hasznobérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két egyéb helyiség bérleti díja nyújt fedezetet. **Az ágazat nyereséget tevékenység jellegére tekintettel nem realizál.**

d.) Egyéb tevékenység

Az üzleti tervben szereplő **egyéb, a kezelési tevékenységhez kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások** szerepelnek, melyek a cég szolgáltatás mixét bővítik, azonban nyereséget nem minden esetben biztosítanak. Az önkormányzattal a Homokbányai lakóingatlanok működtetésére kötött megbízási szerződés alapján nettó 1 070 e Ft/hó/ütemenkénti, mindösszesen 25,6 m Ft (*bruttó 32,6 m Ft*) bevételt biztosít a Kft. részére, melyből **a 240 db bérlemény ingatlankezelési, takarítási, gondnoki, kazánfelügyeleti, számviteli, pénzügyi, kisebb karbantartási munkáit, feladatait** a Kft. szakembereinek, megbízottjainak el kell látni. Társaságunk 2020. januárjában előterjesztette 1 375 980 Ft/ütem/hó + Áfa átalány összegű megbízási díj módosítási kérelmét, melyet 2020. novemberében a koronavírus járvány miatt elutasított a T. Tulajdonos.

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

Jelentős beruházási költségei miatt önkormányzati és pályázati finanszírozással a Termostar Kft. kivitelezésével tervezzük a **Kvarc utca 4. szám alatti ingatlantömb - 60 db lakóingatlan - hőközpont közelsége miatt távfűtésre való átállítását**, melynek előkészítő munkáit tervezetten 2021. évben kezdi meg a Kft.

Az önkormányzat tulajdonában álló 240 db homokbányai lakóingatlanok évek óta 95 %, illetve a feletti kihasználtsággal üzemelnek, a bérbeadásból befolyó bérleti díj az önkormányzat bevétele, **tervezett összege 73 m Ft.** A tervezett befolyó bevétel kiadásként is megtervezésre került, jelen üzleti tervünkben a **603/2020. (XII.18) kormányrendelet előírásai miatt nem tervezünk lakbér emeléssel.** A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve beszámításra kerül sor (kompenzálás).

Homokbányai dolgozói apartmanház üzemeltetési feladatai

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján szálláshely kialakítására támogatást nyert el. Az önkormányzat a támogatásból megvalósuló szálláshely bérbeadására bérleti szerződést kötött a térség meghatározó nagyvállalatával. Az önkormányzat és társaságunk között 3 vállalkozási szerződés került megkötésre (2020. március 01. – 2021. február 28.) határozott időtartamra a Homokbányai dolgozói apartmanház üzemeltetési feladatainak ellátása érdekében, és már folyamatban van a 2021. március 1 – 2022. február 28. üzemeltetési időszakra vonatkozó ajánlat elkészítése is, tervünkben egész éves szolgáltatási ciklussal számolunk. 2021. évre vonatkozó üzleti tervünk alapján a határozott időtartam lejáratát után is előirányoztuk az üzemeltetési feladatok ellátását, **új árajánlatunkban számolva az inflációval, a minimál bér és a garantált bérminimum emelkedésével.**

1. Homokbányai dolgozói apartmanok karbantartási feladatainak ellátása, elvégzendő feladatok:

- Üzemszerű karbantartási, festési, ereszfolyó tisztítási munkák elvégzése
- Kötelező épület tűzvédelmi feladatok ellátása
- Épületfelügyeleti rendszer működtetése
- Érintésvédelmi felülvizsgálat

2. Homokbányai dolgozói apartmanok üzemeltetéséhez kapcsolódó portaszolgálati feladatok ellátása és ügyfélkezelés keretében adminisztrációs feladatok: Portaszolgálati feladatok ellátása

3. Homokbányai dolgozói apartmanok takarítási feladatok:

- Takarítási feladatok ellátása
- Ágynemű tisztítás, mosatás elvégzése
- Időszakosan felmerülő pótláshoz kapcsolódó feladatok ellátása
- Kártevő – mentesítés
- Épület környéki munkálatok elvégzése

A társaság egyéb tevékenység sorai között tüneti fel Bogács szálláshely bevételeit és a szükséges karbantartási tevékenység ellátásával kapcsolatos *ca.* 2 m Ft összegű szakipari munkák elvégzését. Bogácsi önálló hrsz-on nyilvántartott 1770 m² területű, strand közvetlen szomszédságában lévő hétvégi ház megnevezésű ingatlan iránti kereslet emelkedésére számítunk, mivel a hazai pihenés iránti igény felértékelődött a koronavírus alatt, a Kft. középtávú terve között szerepel az ingatlan saját munkaerővel történő felújítása.

A társaság apportba kapott ingatlanvagyon értékesítést *nem tervez* 2021. évben.

Az ágazat 2021. évi eredmény terve - 39 m Ft, az ágazat eredménye a közvetlen költségekre sem biztosít fedezetet. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy mivel változatlan áron maradt Homokbánya 240 db lakóingatlan üzemeltetése így az egyre növekvő mértékű és összegű karbantartások elvégzésére likviditás hiányában terv szerint, korlátozottan kerülhet sor, figyelemmel a rendelkezésre álló pénzügyi fedezet hiányára.

e.) Megrendelésre végzett külső vállalkozási tevékenység

Terveink alapján a lakossági partnerek számára végzett karbantartási tevékenység és egyéb külső megrendelések alapján végzett munkák alkotják a külső vállalkozási tevékenységet, melynek nyeresége biztosíthatna fedezetet további eszköz és szerszám beszerzésekre. Ezen tevékenység végzése a saját fizika állomány kapacitás lekötése kapcsán valósul meg, ám jelentősebb megbízásoknál külső vállalkozót vonunk be. Előzetes kalkulációink szerint az ágazat eredménye a közvetlen költségeket részben fedezi, az ágazat 2021. évben 11,8 m Ft veszteséget termelhet.

f.) Társasházkezelés

Az ingatlangazdálkodás részeként működő társasházkezelési tevékenységünket döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai, valamint újonnan keletkező megbízási jogviszonyok alapján végezzük. A társaság tevékenységi körén belül a társasház kezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepel. **Jelenleg 45 db társasházban mintegy 1 405 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt látjuk el - a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvény rendelkezései szerint - mely magába foglalja a teljes körű ügyintézői szolgáltatást. E tevékenység tervezett árbevétele bázissal egyezően 19,9 m Ft.** A Kft. által kezelt társasházaknál az eddigi években kismértékű emelést tudunk érvényesíteni a megbízási díjak tekintetében, azonban a bérminimum kiszámítható és dinamikus emelkedésével összefüggésben 2021. évben a beszámoló elfogadó közgyűléseken napirendi pontként javasoljuk tárgyalni a megbízási díj emeléseket is, így a kezelt társasházak számában változásra számítunk. *2021. évben új társasházkezelői feladat bővüléssel nem számolunk, azonban aktívabb marketing tevékenységet kívánunk végezni új megbízások elérése céljából.* Előzetes kalkulációink szerint az ágazat eredménye a közvetlen költségeket teljes mértékben fedezi, az ágazat **2021. évben 2,7 m Ft veszteséget termelhet.**

g.) Saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása

Téglás u. 5. szám alatti A lakótömb 20 db lakóingatlanának 2021. évi tervezett hasznosítása: az épület az önkormányzati tulajdonban lévő költségalapon kiutalható lakásokat tartalmazó tömbházak mellett helyezkedik el. **Jelenleg 20 db lakóingatlan piaci alapon hasznosított 95 % kihasználtsággal tervezünk,** üresen állás csak átmenetileg, bérlőváltás esetén rövid ideig lehetséges. Az árképzés teljesen piaci alapú. A cég célkitűzése a fizetőképes bérlők kiválasztása a kintlévőségek elkerülése érdekében, jelenleg 1 db lakóingatlan áll üresen.

Téglás u. 5. szám alatti BC lakótömb 40 db lakóingatlanának 2021. évi tervezett hasznosítása: a KIK-FOR Kft. 5 éves határozott időtartamra szóló bérlőkijelölési szerződéssel hasznosítja ellenérték fejében az ingatlancsoportot. A bérlőkijelölés fix összegű, tervezetten 2021. évtől további 5 éves időtartamra meghosszabbításra kerül a szerződés, a bérlőkkel tervezetten kötendő bérleti díj emelkedése mellett. Így a 2021. évi tervezett bevétel 33,1 %-os emelkedést prognosztizáljuk, melyből jelentős karbantartási munkák elvégzését tervezzük, így az ágazat **2021. évi eredményét 6,2 m Ft-ra várjuk.**

Mátis Kálmán u. 10. szám alatti lakótömb 38 db lakóingatlan 2021. évi tervezett 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. szintén bérlőkijelölési jog keretein hasznosítja. A lakóingatlanok vonatkozásában 10 évre szóló bérlőkijelölési jogot tudunk biztosítani, ennek jogát pedig a Szerződésben foglalt feltételek alkalmazásával van mód gyakorolni. **2021. évre is a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti tömbház 100%-os kihasználtságával tervezünk 9,6 m Ft eredményterv mellett.**

Egyéb 4 db saját tulajdonú lakóingatlan

A KIK-FOR Kft. a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Kft. között a 4 db lakásként nyilvántartott ingatlan vonatkozásában tárgyalások zajlanak - az ingatlanok felújítását követő - un. Modell program keretében történő hasznosítási lehetőségekre:

- Kecskemét, Csilléri utca 9-11. fszt. 1. (hrsz: 7059/2/A/1) 33 nm
- Kecskemét, Csilléri utca 13-15. fszt. 4. (hrsz: 7059/2/B/4) 33 nm
- Kecskemét, Csilléri utca 13-15. I/8. (hrsz: 7059/2/B/8) 33 nm
- Kecskemét, Serfőző utca 1. 114/1200-ad tulajdoni hányad értéke (hrsz: 3111) 44 nm.

Tekintettel a tárgyalásokra ezen ingatlanokat jelenleg üresen állóként szerepeltetjük. A Kft. a Serfőző u. 1. szám alatti ingatlanrész tervezett hasznosítására 2021. évben különböző scenáriókat készít elő.

2. Beruházási terv kiemelt fejlesztési területek

2020. évben a Kft. tovább kívánta folytatni az üzleti célú bérleményfejlesztések megvalósítását, valamint a székház kiadhatóságának növelése érdekében szükséges műszaki előkészületeket, mivel csak a piaci alapon működő vagyron hasznosítása teremtheti meg további fejlesztések alapjait, azonban a COVID-19 vírus gazdasági hatásai miatt ezen típusú fejlesztéseinket átütemeztük.

Üzletvagyon-ingatlanállományunk állagának folyamatos fejlesztése, karbantartása szükséges. Az üzlethelyiségek jelentős része műemlék jellegű vagy felújításra szoruló épületben található, mely állapotának fenntartása érdekében 2021. évben is felújítások megvalósítását terveztük. Kiemelten kívánjuk kezelni a *IV. 1. b) pontban részletezett* villamos hálózat felújításokkal együtt megvalósuló egyedi mérési pontok kiépítését *pl. Arany J. u.*, de prioritásként kezeljük a kondenzációs kazán és fűtésrendszer átalakításai munkákat *pl. Rákóczi út*. Megüresedő üzleteinknél a kiadhatóság érdekében szükségessé váló gázhálózat, villamoshálózat korszerűsítésre is különítünk el pénzügyi forrást *pl. Rákóczi úti üzlet*.

További eszközfejlesztési terv

2020. évben bevezetett **Andoc Dokumentum-, irat és folyamatkezelő rendszerén** belül az iktatási modul kiegészítéseként a **szerződéskezelési folyamatot támogató**, valamint a **munkalap és ingatlan-nyilvántartási modult** kívánjuk bevezetni, melynek érdekében 5 m Ft-ot különítettünk el. **Ezzel a fejlesztéssel teremtjük meg terveink szerint a komplex bérleménynyilvántartás informatikai és a munkalapkezelés integrált rendszerbe történő terelésének pilléreit.** Ezekkel összhangban tervezzük a számítógépes állomány fejlesztését további 3 m Ft összegben 2021. évben, valamint nyomtató korszerűsítést és informatikai hálózat végpont kiépítését.

Nagy hangsúlyt kívántunk fektetni az előregedő gépjárműpark megújítására. A gépjármű park megújítását célzó fejlesztéseket egy részét 2021. évre, másik részét 2022. évre átütemeztük, melyet 2020. évi módosított üzleti tervünkben is jeleztünk. **Továbbra is biztosítjuk fizikai állomány részére a megfelelő mennyiségű, minőségű kézi szerszámokat**, melyek beszerzésére 2020. évben közel 4 m Ft, **míg 2021. évben a karbantartó részleg szerszám és eszközbeszerzéseire 2 m Ft áll rendelkezésre.**

A KIK-FOR Kft. beruházásai, fejlesztései, felújításai a magán- és állami szektorhoz hasonlóan tervezetten csökkennek, ezért a bérlőink részéről jelentkező felújítási kérelmekhez a szükséges műszaki felülvizsgálatot követően tervezetten hozzájárulunk. Célunk a bérlőink igény szintjének megfelelő felújítások engedélyezése, mellyel gyarapíthatjuk a Kft. saját- és az önkormányzat vagyonát is. Az idei év kiemelt önkormányzati projektjeiben részt kívánunk vállalni. A kormányzat fejlesztései 2021-ben támogatják a gazdasági kilábalást, 2022-től valószínűleg mérséklődnek.

3. Finanszírozási terv

A 2021. évi Üzleti tervünkben szereplő ágazatok közül **a nem lakáscélú, üzleti ingatlanvagyon- és a saját tulajdonú lakóingatlan ágazat hasznosítási bevételei, eredménye finanszírozza tervezetten a többi ágazatot** (az önkormányzati tulajdonú lakóingatlan-, az egyéb-, a külső megbízási- és a társasházkezelést), ahol a pénzügyi fedezet nem biztosítja a *részben* a közvetlen és *túlnyomórészt* a közvetett költségeket.

A saját tulajdonú lakásállomány és az üzleti ingatlanállomány 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 bevételből biztosított, így a folyószámlahitel – 2020. évvel azonos - **50 m Ft** összegben történő megújítása 2021. évben is indokolt. Az OTP Bank Nyrt. igen kedvező kondíciói miatt, amennyiben szükségessé válik ki kívánjuk használni a folyószámla hitel által nyújtott biztonságot. 2021. évben is fent tartjuk a Raiffeisen Bank Zrt-nél fennálló **20 m Ft keretösszegű folyószámla hitel rendelkezésre állását is.**

A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó 2021. évi hosszú távú fizetési kötelezettségei:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Jogcím	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	11 600

A 1949/2017 (XII.12.) számú kormány határozattal kihirdetett kormányzati engedély alapján 2021. évben nincs a Kft.-nek lízinggel kapcsolatos kötelezettsége, a lízing fizetési kötelezettségének eleget tett a Kft.

Az Önkormányzat és a Kft. között 2021. évre várhatóan megvalósuló jogügyletekből eredő kötelezettségek bemutatása, *tekintettel* az évente visszatérő jellegű támogatásra, ellentételezésre *vagy* ellenszolgáltatásra:

adatok Ft-ban

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	18 550 000	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	128 270 000	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Homokbánya üzemeltetés megbízási díja I., II. ütem	32 613 600	Homokbányai lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	43 299 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	66 000 000	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	27 471 265	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	11 934 834	Kötelezettségvállalás alapján (HB)
ÖSSZESEN:	328 138 699	

Az önkormányzat Möt. 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, rendelet alapján érvényesített bevétel (*közvetett*):

adatok Ft-ban

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	11 884 000	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	73 655 000	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
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	6 500 000	
		Haszonbér
ÖSSZESEN:	354 973 000	

2021. évre tervezett mindösszesen 965 165 e Ft bevételből 683 112 e Ft bevételt tehet ki az önkormányzatól közvetlenül, *illetve* az önkormányzat kötelező feladatként végzett lakás és helyiséggazdálkodásra tekintettel számlázott bérbeadás és járulékos költségeinek bevétele, mely mindösszesen 70,78 %-os bevétel arányt jelent.

4. Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv

A 2021. évi belföldi vevő követelés állomány záró értékét összetételét jelentősen befolyásolja, hogy 2020. évben tervezetten kivezetésre kerülnek a 2015. évet megelőző időszakra vonatkozó felhalmozott, lakossági követelések. Így a bruttó belföldi vevő állomány jelentős csökkenésével számolunk.

Tapasztalataink alapján, az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban bérleti szerződéssel rendelkező lakók bérleti díj tartozása alkotja majd a belföldi vevő állomány jelentős részét. Társaságunk tervei alapján először a 2015. év előtt felhalmozott tartozásokat vezeti ki könyveiből.

Főbb Vevők	Tervezett bruttó Vevő Állomány	adatok e Ft-ban	
		Göngyölyített értékvesztés	Tervezett nettó Vevő Állomány
Lakossági Bérlok	57 223	40 315	16 908
Üzlet Bérlok	24 146	3 500	20 646
Terület Bérlok	583		583
Homokbánya Bérlok	9 803	3 554	6 249
Egyéb Vevők	30 819	3 114	27 705
Téglás u. 5 Bérlok	1 365	420	945
Mátis u. 10 Bérlok	1 820	520	1 300
Összesen	125 759	51 423	74 336

Ennek megfelelően 2021. évre az önkormányzati tulajdonú lakossági vevők nettó kintlévőségének összege a jelenlegi terveink szerint – bázis alapú bérleti díjakkal számolva – hozzávetőlegesen 17,0 m Ft értékben prognosztizálható, ca 2,7 m Ft éves értékvesztés elszámolása mellett, úgy, hogy 2020. évben jóváhagyást követően 19 m Ft követelés kivezetésére kerül sor.

Homokbánya bérloői tartozások esetén 13,5 m Ft követelés kivezetése történik meg, ezzel együtt is 3,5 m Ft göngyölyített értékvesztés elszámolását becsüljük, így a 2021. évi tervünkben is szerepel az értékvesztés elszámolása, a világválság gazdasági hatásai miatt.

Lakossági kintlévőségek behajtására t intézkedések

A KIK-FOR Kft. a tulajdonában, működtetésében és vagyionkezelésében 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 bérloket 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 bérlok lakhatási- és adósságrendezési támogatásban részesülnek. A 2016-os évtől kezdődően az előző évekhez képest csökkent a folyósított támogatás összege. Bérloink 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 bérlo többszöri felszólításunk ellenére sem jelentkezik, vagy elérhetőségével nem rendelkezünk. Gyakori, hogy ezen bérloink 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 emelkedését prognosztizáljuk. 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 tervezett kintlévőségállományból várhatóan 2 m Ft lejárt követelés lesz, melynek behajtására a Kft. minden jogi eszközt felhasznál, bízunk benne, hogy nem lesz további bérletidő-fizetési korlátozásra irányuló kormányrendelet.

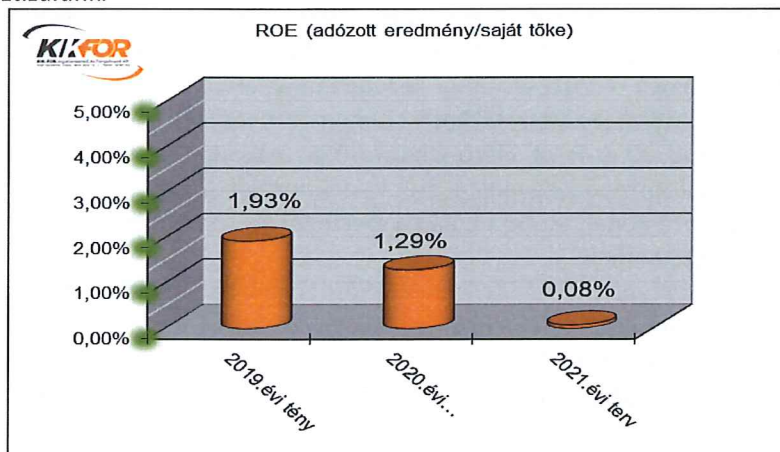
A társaság 2021. évi tervezett összes kintlévőségének nagysága valószínűsíthetően a fentiek okán az alábbiak szerinti alakul: tervezetten bruttó 125 m Ft kintlévőség, 51 m Ft göngyöltett értékvesztés elszámolása mellett. A belföldi vevő követelés kivezetését ezt követő években is folytatni tervezzük.

5. Pénzügyi terv

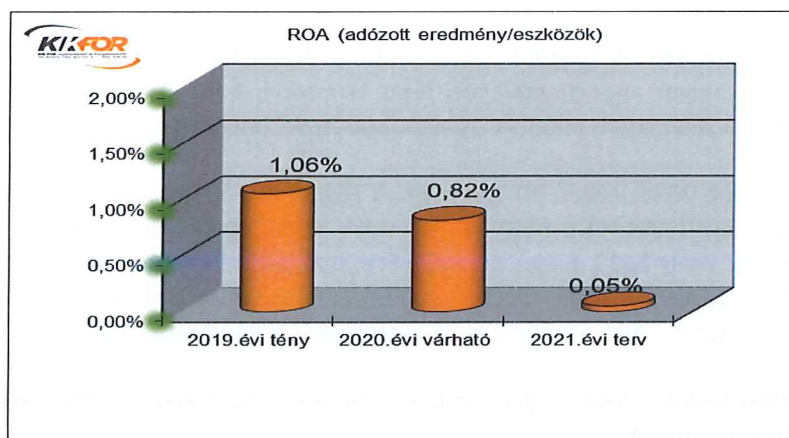
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

2021. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutatószámok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladat ellátási kötelezettséget jelentő lakáságazati tevékenységgel. Elvárás a Társaság felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássa el, ennek érdekében 2020. évben is önkormányzati felhatalmazás alapján lakbér emelésre került sor. Hosszú távú megoldást jelenthetne még a piaci alapú bérbeadás bevezetése az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendeletbe, melyre az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 34. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít, mivel az önkormányzati lakások lakbérének mértékét *a)* szociális helyzet alapján, vagy *b)* költségelven, vagy *c)* piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

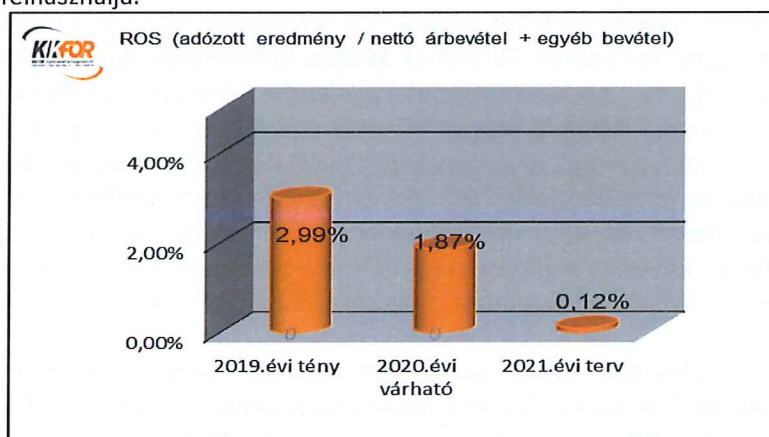
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi értékhez képest emelkedést mutat. A mutató ismerteti, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2019. évben a 2020. évihez hasonlóan alakul a mutató, azonban 2021. évi tervünk alapján az adózott eredmény 1140 e Ft összegű alakulása miatt 0,08 %-os ROE értéket prognosztizálunk.



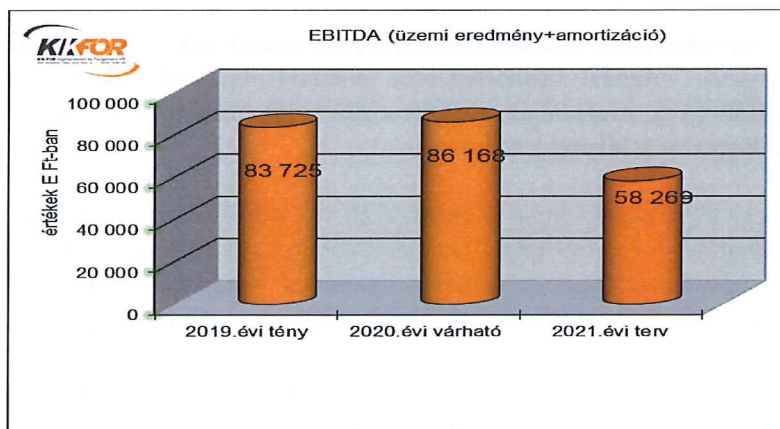
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát jelzi, melynek értéke mutató a csökkenő tendenciájú, így koronavírus járvány hátrányos gazdasági hatásai miatt 0,05%-os értéket várunk.



Az árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS) a költséggazdálkodás színvonalát mutatja meg. A bevételek fokozása és a ráfordítások keretek között tartása kiemelt cél a gazdálkodás során, azonban a Kft. tartalékait 2021. évben végleg felhasználja.



Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + amortizáció – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2019. évben 83 725 e Ft, 2020. évi várható 86 168 e Ft, 2021. évre szűkülést mutat 58 269 e Ft EBITDA értéket képes elérni a Kft., a mely a vállalat 2021. évi tervezett tevékenységéből származó profitját, az üzleti eredményességet tükrözi.



Az **értékesítés nettó árbevételét** 2021. évre **874 955** e Ft összegben tervezzük. Előre jelezzük, hogy amennyiben nem kerül sor az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok lakbérének emelésére, így többletkompenzációs igény keletkezésével nem számolhatunk.

Aktivált saját teljesítmények értékével 2021 évben nem tervezünk. Saját termelésű készletek állományváltozása 0 Ft, mivel apportingatlanon nem tervezünk költség felmerülésével. Saját előállítású eszközök aktivált értéke a saját rezsiz felújítás közreműködésével jelen üzleti tervünkben nem tervezünk.

Az **egyéb bevételek** értéke 2021. évben 90 210 e Ft. A Téglás u. 5. szám alatti BC épület bérlőkijelölési jog értékesítésének egyéb bevételein túl a Mátis u. 10. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó bérlőkijelölési jog bevételeivel is számolunk, mely 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 43 m Ft összeggel szerepel tervekben.

Az **anyagjellegű ráfordítások** értékét, figyelemmel a bevétel szűkülésre, kisebb értékben **487 687** e Ft ráfordítás felmerüléssel tervezünk.

A **személyi jellegű ráfordítások** értékét **374 941** e Ft összegben tervezzük.

Ezen összeg mértékére számos befolyásoló tényező hat:

- A 2021. évi üzleti tervünkben a bérek további 5 % emelésével, 167,4 e Ft minimálbérrel és 219 e Ft garantált bérminimummal számolunk. **5 %-os átlagos, differenciált alapbérfejlesztést irányunk elő, mely a tervezett 3,5 % - 3,6 %-os inflációt figyelembe véve 1,4 – 1,5 %-os reálbér növekedést jelenthet.** Az országos, illetve a megyei átlagnak megfelelően a Kft. is érvényesíteni kívánja az alapbérfejlesztés. **2017. évben 2 új státusz került kialakításra: ingatlangazdálkodási vezető, és belső ellenőr munkakörök, ezek betöltése 2021. évben is szerepel a tervekben a 2017. évben módosított SZMSZ-nek megfelelően.** Így ezen munkakörök bruttó bér igényével is tervezünk.
- Közfoglalkoztatotti állomány foglalkoztatása nem szerepel tervünkben, azonban ha újra megnyílik a bérköltségtámogatási közfoglalkoztatási program társaságunk is be kíván csatlakozni új munkaerő felvételével.
- **2018. év óta a feladatok ellátása érdekében létszámfejlesztés megvalósítása szükséges: 3 fő szellemi foglalkozású magasan képzett műszaki személyében.** (Jelenleg is betöltetlen).
- **2021. évben 2 fő GYED állományból visszatérő munkavállaló éves személyi jellegű ráfordítása jelenik meg bázishoz képest, akiknek a bérköltségével, valamint az időközben bekövetkezett alapbérfejlesztések mértékével is tervezünk.**
- **2021. évi személyi jellegű ráfordítás tervünkben nem számolunk kedvezményes munkaerő foglalkoztatással, azonban ha lesz ilyen típusú támogatás élni fogunk vele.**
- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetén 4 fő bére került tervezésre.

A **2021. évi várható bérköltségtömeg növekedésére terveink szerint hat, hogy a jelenleg betöltetlen (pl. ingatlangazdálkodási vezető, műszaki csoportvezető, műszaki ügyintéző, ingatlankezelési ügyintéző) státuszok betöltésre kerülhetnek, továbbá az alapbért a 2021. évi bérmegtakarításból differenciáltan egy havi jutalommal terveink szerint ki kívánjuk egészíteni.**

Az **értékcsökkenés** összege 55 m Ft összegben prognosztizálható. Növekedést generál a 2017. évben vásárolt teljesen elektromos meghajtású gépjármű amortizációja, továbbá, hogy a társaság nagy hangsúlyt fektetett a műszaki berendezések folyamatos korszerűsítésére, cseréjére, valamint a Mátis u. 10. szám, és a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanok felújításának időarányos amortizációja hat az összegre.

Az **egyéb ráfordítások** 44 m Ft összegének nagyobb részét a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. *Társaságunk kérelemmel fordult KMJV felé a fizetendő építményadó elengedést kérelmezte, mivel elbírálás még nem történt meg, így számolunk a 9,5 m Ft építményadó*

összegével *tervünkbe*. Terv szinten mindösszesen 6 m Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést a koronavírus gazdasági hatásai miatt a bérlők által felhalmozott bérleti díj hátralékok – *várhatóan be nem folyó* – összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás –Számviteli Politika – előírásait szerint.

Az **üzemi tevékenység eredménye** 2021. évben 3,3 m Ft-ban várható.

A **pénzügyi műveletek eredménye** -1,9 m Ft lesz várhatóan. A pénzügyi műveletek ráfordításai között megjelenik a Téglás u. 5. szám alatti kölcsön kamata szerepel. Itt figyelembe vesszük a 3 havi BUBOR növekedését, az előző években kamat 1,8 % és 0,77 % kamatfelárral számolunk, így 2,57 % kamatteherrel, azonban további emelkedésére számítunk.

Adózás előtti 2021. évi eredményterv 1,4 m Ft, míg az adózott eredmény terve 1,1 m Ft .

6. Vagyonállomány változása

A társaság tulajdonában lévő önkormányzati vagyon megfelel a tulajdonosi elvárásoknak.

A befektetett eszközök állomány 2021. évi várható értéke **2 086 070** e Ft. Igen jelentős immateriális javak beszerzését tervezünk a közfeladat ellátási tevékenység végzésével kapcsolatban előírt, tanúsítvánnyal rendelkező dokumentum iratkezelési rendszer megújítását követően 2021. évben bevezetni tervezett szerződéskötési modul és a műszak munkalap modul beszerzése miatt. Ezen felül jelentős tárgyi eszköz bővüléssel jelenlegi *tervünkben* nem számolunk, tekintettel az Üzleti terv kifejtettek. Befektetett pénzügyi eszközök csökkenésével nem számolunk.

A forgóeszköz állomány várható értéke **130 101** e Ft, melyre csökkentően hatott a készletek kivezetése. A tervezett érték legjelentősebb tételét a követelések és a pénzeszközök alkotják. A pénzeszközök összegében csökkenéssel számolunk, figyelemmel a kiemelkedő informatikai fejlesztésekre és a koronavírus gazdasági hatásaira.

A 2021. évi mérlegfőösszeg **2 246 586** e Ft. A tervezett saját tőke értéke **1 453 088** e Ft, melyre hat az eredménytartalék és lekötött tartalék összeg is. Kötelezettségek összege csökkenést mutat, melyet **421 922** e Ft összegben tervezünk, mind a hosszú lejáratú kötelezettség csökkenése, míg a rövid lejáratú kötelezettség kismértékű emelkedése prognosztizálható.

7 . Likviditás alakulása

Előzetes kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2021. évben biztosítható, fel kívánjuk venni a folyószámla hitelt, annak érdekében, hogy a szállítóinkat ki tudjuk fizetni és a munkabéreket el tudjuk utalni. A mérleg fordulónapjára várható **likviditási mutatók** értéke csökkenő mértékű, aminek fő oka a pénzeszköz záró értékének tervezett csökkenése.

adatok e Ft-ban

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2019. év TÉNY		2020. év Várható		2021. év TERV	
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	27 640	1,9%	18 767	1,29%	1 140	0,1%
		Saját tőke	1 433 181		1 451 948		1 453 088	
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	27 640	1,1%	18 767	0,71%	1 140	0,05%
		Eszközök összesen	2 618 163		2 629 282		2 246 586	
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	27 640	3,5%	18 767	1,98%	1 140	0,1%
		Árbevétel összesen	800 813		949 764		874 955	
4.	EBITDA	Üzemi eredmény+écs	83 725		86 168		58 269	
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 433 181	140,6%	1 451 948	142,4%	1 453 088	142,5%
		Jegyzett tőke	1 019 590		1 019 590		1 019 590	
6.	Tőke szerkezet	Idegen tőke	748 509	28,6%	181 277	6,9%	421 922	18,8%
		Összes forrás	2 618 163		2 629 282		2 246 586	
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	35 215	17,6%	74 146	25,6%	36 185	12,3%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	200 312		289 298		294 035	
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	68 404	34,1%	87 074	30,1%	92 836	31,6%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	200 312		289 298		294 035	

A **saját tőke növekedési mutató** értéke 142,5 %, mely megegyezik az előző évi mértékkel, az eredményes gazdálkodást prognosztizálja. A **tőke szerkezet mutató** értéke 18,8 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé emelkedett. A változás a hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek állományának kis összegű emelkedésére vezethető vissza. A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** 12,3 %-os értékű, melyben érezteti hatását a negatív gazdasági folyamatok, likvid pénzeszközök szűkülését vetítjük előre, a Kft. fizetőképessége az év során kielégítő lesz. A Kft. a Téglás u. 5. BC lépcsőház további időszaki hasznosítását tervezi a partner jelzése alapján, azonban a pénzösszeg tartalékolására nem lesz lehetősége a cégnek. A Téglás u. 5. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó hitelfelvétel törlesztési összege terveinkben 34 m Ft, 2023. áprilisáig negyedéves ütemterv szerint történik a szerződés szerinti tőke törlesztés és kamatfizetés. Szállítóink jelentős részével 30 - 60 napos fizetési feltételekben állapodunk meg, és mivel minden esetben a határidőre rendezzük azokat, a szállítók pénzügyi teljesítése megvalósul.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy mind a lakossági, mind az üzletágazat lejárt kintlévőségére fokozottan figyelünk, személyes kapcsolatfelvételt biztosítunk bérlőinek. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy az 52/2021. (II.09) bérletidő-mentességet meghatározó kormányrendelet rendkívül negatívan hat a Kft. fő bevételi pillérét biztosító üzleti ingatlanállomány hasznosításából származó bevételre. A KIK-FOR Kft. mindent megtesz a negatív tendencia változtatása érdekében, de a bérlők fizetési moráljának szerepet játszik a koronavírus terjedésének gazdasági hatása.

A városfejlesztési tevékenységeknél jelentős a projektek sajátforrás igénye, ezért a beruházások zökkenőmentes megoldása érdekében folyószámla hitelkeretünk rendelkezésünkre állásával tervezünk.

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

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

A 2021-es gazdasági évet is áthatja a koronavírus ittléte, így az előző éveknél hangsúlyosabban jelenik meg a likviditási helyzet kezelésére a likviditási tartalékok növelésére irányuló igény. Ugyanakkor fel kell készülni gyenge likviditási időszakokra, és azok megfelelő hatékonyságú pénzügyi kezelésére; fontos alternatív megoldásokat is eszközölni, ennek jegyében a Kft. együttműködést kezdeményezett a Városi Alapkezelő Zrt.-vel, annak érdekében, hogy a fejlesztések finanszírozási forrása a lehetőségekhez mérten biztosított legyen. Ezentúl üzleti partnereinkkel is szükséges lesz átstrukturálni szerződéseinket a munkahelyek megőrzése érdekében.

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

A Társaság versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások bérbeadását, a társasházkezelési feladatok ellátását, társasházak, a 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 üzlet bérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasházképviselői 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.

Összefoglalás

2021. üzleti évre is befolyást gyakorolnak a világvjárvány (COVID-19 vírus) terjedésének lassítása érdekében tett intézkedések gazdasági hatásai, mely nehezen tervezhető következményekkel járnak nemzetgazdasági, ágazati szinteken. 2021. évi tervünk készítésének időpontjában rendelkezésre álló információk alapján állítottuk össze a Kft. gazdálkodását befolyásoló, arra tervezetten ható folyamatokat. A 2021. évi terv gazdasági környezet és alkalmazott peremfeltételek részében bemutatjuk a MNB inflációs előrejelzését, GDP várható alakulását, mely azonban az előző évekhez képest több bizonytalanságot, kockázati tényezőt rejthet magában.

2021. évi tervünkben általánosságban megállapítható, hogy a tervezett árbevétel a főbb ágazatoknál a 2020. évvel azonos mértékben tervezzük, *kivéve* az üzlet ágazat esetén, melynek árbevételét magas bizonytalansági faktorról lehetséges előre tervezni, ám így is a mérsékelt árbevétel biztosító 2020. évhez képest további 13 %-os mértékű, abszolút összegben nettó 24 m Ft árbevétel csökkenést prognosztizálunk az 52/2021. (II.09.) kormányrendelet gazdasági hatásai miatt. Ennek okán a 2021. évi **eredménytervben is nettó árbevétel abszolút összegű csökkenésével számolunk.** Fontos kiemelni, hogy az önkormányzati tulajdonú lakossági ügyfelek irányába érvényesítendő bérleti díj emeléssel nem számoltunk tervünkben. A költségek tekintetében is csökkenéssel számolunk, az anyagjellegű ráfordításoknál és egyéb ráfordításoknál. Mindemellett fontos hangsúlyozni, hogy tervünkben összegében közel ugyanannyi, ám lakóingatlan darab szám vonatkozásában kevesebb karbantartást lesz lehetőségünk elvégezni, tekintettel arra, hogy a lakbér emelésre nem kerülhetett sor a 603/2020 (XII.18.) kormányrendelet előírásai miatt. **A rendelet a Kft. saját tulajdonú ingatlan-vagyomány részét képező üzleti és lakóingatlan bérleti díj emelésre is korlátozást ír elő.** A személyi jellegű ráfordításoknál 5 %-os bruttó alaphér emelésre irányuló tervet szerepeltetünk. Fontos hangsúlyozni, hogy a bérfejlesztést követően is lemaradás fog mutatkozni a Kft. bruttó alaphérének tekintetében, mivel 2016. év óta minden évben a nemzetgazdasági átlagos bruttó bérfejlesztés alatt valósult meg a Kft.-nél végrehajtott bérfejlesztés mértéke, melyet *csak és kizárólag* több év alatt megvalósuló ütemezett bruttó bér emeléssel lehetne az országos és megyei átlag szerinti mértéket is figyelembe véve kiigazítani, ennek azonban likviditási korlátai adódhatnak, mivel a bérleti díj bevételek emelésére nem kerülhet sor. Üzleti tervünk nem tartalmaz csökkentett munkaidős foglalkoztatásra irányuló tervet, amennyiben ennek lehetősége megnyílik élni kívánunk vele. Az időszak végére pozitív nullás eredmény tervvel kalkulálunk.

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást és a városfejlesztési feladatokat belső tartalékaink felhasználásával kiemelt feladatnak tekintjük. Az ágazatok működtetéséhez a likvid tőke biztosításra kerül, melyet a gazdálkodási év során a folyószámla hitel is biztosít. Az év során a cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete ebben a formában várhatóan fenntartható marad.

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

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető igazgató

A 7/2021 (II.17) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának költségvetési rendeletében az alábbi kiadási fő előirányzatok szerepelnek

2021. évi kiemelt előirányzat fő kiadás sorainak terv összegei:

adatok e Ft-ban (bruttó)

1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonezelői tevékenysége	243 299
Működési kiadások	76 299
Dologi kiadások vagyonezelési tevékenység szerződés szerint	28 000
Működési célú támogatások	43 299
<i>Ebből: Bér + járulék KIK-FOR Kft. személyi jellegű ráfordítás</i>	<i>28 299</i>
<i>Ebből: Dologi kiadás (üresen állás, bérlők helyett kifizetett díjak, költségek)</i>	<i>15 000</i>
Tartalékok	5 000
Felhalmozási kiadások	167 000
Beruházások	101 000
Felújítás: önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása	66 000
1612202 Homokbányai 240 db bérlakás üzemeltetése, felújítása	496 645
Működési kiadások	465 645
Dologi kiadások	69 646
<i>Ebből: 240 db önkormányzati bérlakás üzemeltetésének költsége megbízási szerződés szerint</i>	<i>41 940</i>
<i>Ebből: Egyéb dologi kiadások</i>	<i>27 706</i>
Tartalékok	395 999
Felhalmozási kiadások	31 000
Beruházások	1 000
Felújítások	30 000

**1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonezelői tevékenység bevételeinek, kiadásainak részletezése
Vagyonezelői tevékenység ellátása és beruházások ismertetése**

Társaságunk 2015. július 1. napjától 20326-5/2015. számú vagyonezelői szerződés és módosításai alapján látja el tevékenységét. 2020. – 2021. évi tervezett vagyonezelői koncepciókban az alábbi ingatlan értékesítéseket tervezzük, melyek érdekében a részletezett fejlesztési beruházások szükségesek.

2021. évre értékesítésre tervezett ingatlanok az alábbiak:

Cím, elhelyezkedés:	Helyrajzi szám	Tervezett bevétel (m Ft-ban)	Értékesíteni tervezett m ²
Kecskemét, Kálti Márk utca	020/35	50 – 55	5 149
Kecskemét, Mária hegy	022/98	60 -65	8 050
Kecskemét, Alsószéktó	0997/50	30 – 35	2 935
Kecskemét, Gábor Dénes u.	0985/45	302 - 320	32 424
Kecskemét, Platán u.	0445/34 (5 db. építési telek)	(8*5) = 40	720 * 4 + 960 = 3 840
Kecskemét-Méntelek, Kecskeméti u.	10635/3 hrsz-ból mintegy 6500 m ²	30 -40	6 000
		512 - 555	58 398

Cím, elhelyezkedés:	Helyrajzi szám	Tervezett bevétel (m Ft)	Értékesíteni tervezett m ²
Mezőgazdasági ingatlanok	változó 40 db	45	

Az ingatlanok értékesítéséből tervezett bevétel: **512.500.000.-Ft.** A tervezett értékesítésből ÁFA mentes mintegy **45.000.000.-Ft.** ÁFA köteles: **467.500.000.-Ft.** A tervezett bevétel számítás a 2020-2021.évi vagyonezelői koncepció mellékletét képezi.

A felsorolt ingatlanok értékesítéshez az alábbi fejlesztési beruházások szükségesek:

Cím, elhelyezkedés:	Helyrajzi szám	Várható bruttó költség (Ft)	Magyarázat:
Kecskemét, Kálti Márk utca	020/35	3.500.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Mária hegy	022/98	3.500.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Alsószéktó	0997/50	3.000.000.-	Művelésből való kivonás és telekalakítás költsége
Kecskemét, Gábor Dénes u.	0985/17	55.000.000.-	Bontás, tereprendezés, közműcsatlakozás előkészítésének költsége
Kecskemét, Platán u.	0445/91 (5 db. építési telek)	25.500.000.-	Bontás telekalakítás, közművesítés és útépités költsége
Mezőgazdasági ingatlanok	változó	----	Az értékesítésekhez felmerülő költséget nem tervezünk.
Kecskemét-Méntelek, Kecskeméti u.	10835/3 hrsz-ból mintegy 6500 m ²	500.000.-	A telekalakítás költsége.
Egyéb nem várható kiadás:		10.000.000.-	----
Összesen:		101.000.000.-	

A kialakított ingatlanok értékesítésének kezdő időpontja várhatóan 2021. I. negyedéve, a bevételek realizálásának várható időpontja 2021. év.

Dologi kiadás:

2017 és 2020. évi tapasztalatok alapján vagyongazdálkodási feladatok ellátása során felmerülő dologi kiadásokra előzetesen 2021. évre szintén 28.000 e Ft összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a dologi kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, vagyongazdálkodással kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségeket, vagyongazdalt egyéb helyiségek díjai, stb.), valamint a bérköltséget és a megbízási díj éves összegét. Tervünkben megnövekedett parlagfűmentesítési díjjal számolunk, mely a vagyongazdalt alá vont terület elszórt elhelyezkedése, mentesítés gyakorisága miatt évről-évre költségnövekedéssel jár. A megnövekedett feladatok ellátásához 2021. évben személyi állomány hozzárendelést nem tervezünk.

Megbízott esetén az igénybe vett szolgáltatás tartalmazza az 1 fő vagyongazdaltért felelős megbízott költségeit, akinek a 2021. januárjától egyszeri emelést tervezünk. Tekintettel a kiemelkedő volumenű 2020. évi telekértékesítésekre, valamint a szerződéskötés óta eltelt 5 évre, az egyre növekvő mértékű, ütemű telekkialakításokra, továbbá az inflációra, 2021. évben 600 e Ft/hó díjjal terveztünk (éves szinten 7200 e Ft). Személyi jellegű ráfordítások között a tervben figyelembe vettük 1 fő vagyongazdaltási ügyintéző, ½ fő adminisztrátor költségeit, továbbá az ingatlangazdaltkodási vezető és helyettese, valamint gazdasági ügyintéző személyi jellegű ráfordításainak 5 %-át, így mindösszesen a tervezett személyi jellegű ráfordítás 10 891,4 e Ft-tal szerepel adatszolgáltatásban. Kiadásokra *részben* a haszonbérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két egyéb helyiség bérleti díja nyújt fedezetet.

Működési célú támogatások 43 299 e Ft.

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

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

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

Köszönhetően a megfelelő gondosságú, megalapozott gazdálkodásnak és a külön szolgáltatási díj bevétel pénzügyi hatásának csökkenő mértékű működési célú támogatás összeggel tervezünk.

Anyagjellegű és egyéb kiadások t összege

Főként az üresen álláshoz kapcsolódóan felmerülő költségekre (pl. *közszolgáltatók*: Kecskeméti Tormostar Hőszolgáltató Kft., BÁCSVÍZ Zrt., NKM Áramszolgáltató Zrt., NKM Földgázszolgáltató Zrt.), valamint a kötelező energetikai tanúsítványok, szakhatósági engedélyek, értékbecslések és egyéb költségek (pl. irodai, posta költség, stb.), ráfordítások kerülnek elszámolásra 29 717 eFt összegben. Az előző évvel szinte azonos összegű ráfordítások felmerülésével tervezünk, azonban a bevétel emelkedés összege miatt ten 15 000 e Ft-ot tüntetünk fel jelen adatszolgáltatásunkban.

Személyi jellegű kiadások t összege

2015. november 1. napja óta lakásgazdálkodási ügyintéző munkakörben foglalkoztatott 2 fő, és 1 fő ingatlankezelési csoportvezető és 1,5 fő számviteli és pénzügyi ügyintéző, valamint műszaki részleg támogatása is feltétlenül fontos a feladat ellátásához így 2 fő műszaki előkészítő bruttó bérét, valamint a bért terhelő 2021-ra 15,5 % szociális hozzájárulási adót és 1,5 % szakképzési hozzájárulást tartalmazza, valamint a munkába járással összefüggésben kifizetett távolsági busz bérlet költségtérítésének összegét, továbbá a bérleményellenőrzési feladatokat ellátó munkatárs gépjármű költség térítésének összegét. A 2021. évi t személyi jellegű ráfordítás összege 28 298,8 eFt, mely a 2020. évi tervhez képest kis mértékben emelkedik, annak ellenére, hogy terveink szerinti 5 % alaplábér emelést tervezünk megvalósítani, a szociális hozzájárulás adó esetén 15,5 %-kal számolunk.

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

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

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása nélkülözhetetlenné vált. Felújítási tervet 2021. évre még nem készített Társaságunk, az előkészítése folyamatban van, ám 2017. - 2020. év tapasztalatai alapján egyre növekvő felújítási igény felmerülésére számítunk. Legjelentősebb volument a szociális helyzet alapján kijelölt lakások felújítása képviseli, ám nem elhanyagolható a költségelven bérbeadásra kerülő ingatlanok felújítási igénye sem. 2021. évben felújításra 127 000 e Ft-ot tervezünk. A lakások felújítására kért összeg tervezésénél figyelembe vettük az elmúlt években lakásfelújításra fordított összegeket és tendenciákat, jelezzük, hogy az egyre szigorúbb feltételeket előíró jogszabályi változások, a romló bérlői hozzáállás, valamint több ingatlan esetében a teljes körű felújítások - fedezet miatti – elmaradása (pl: Luther palota, művészvillák, többsős ingatlanok stb.) miatt felújításokra lényegesen nagyobb összeg biztosítására lenne szükség. Az adatszolgáltatásban szereplő 127 000 e Ft felújítási összeg biztosítása mellett is fennáll annak kockázata, hogy a lakott bérlemények nem lesznek lakhatás céljára alkalmasak. A fent említett műemlékvédelmi, kiemelten fontos többsős ingatlanok részleges felújítására a 127 000 e Ft-on felül jelentős értékű felújítási igény jelentkezik. Az adatszolgáltatásban szereplő 127 000 e Ft minimális összegű felújítás bevételének megteremtésére a lakáshasznosításban kijelölt ingatlanok értékesítése biztosítana fedezetet (lásd: *bevételek*).

1612202 Homokbányai 240 db bérlakás üzemeltetés t kiadásainak részletezése

Dologi kiadások tervezése

Üzemeltetés költsége 2001. november 26. napján kelt Megbízási szerződés alapján társaságunk látja el Homokbánya I., II. ütemében 240 db költségalapon bérbe adott lakóingatlanok működtetését. A működtetés ellátásához 2016. január 1. napjától 830 000 Ft + Áfa/ ütem, vagyis bruttó 25 298,4 eFt, kerekítve 25 300 eFt összegben volt minimum szükséges. Ez az összeg 2019. évi t költségekre már nem nyújtott fedezetet, ezért a 830 eFt + Áfa/ütem megbízási díj emelése a megnövekedett minimálbér garantált bérminimum (29 %), ezzel összefüggésben megemelkedett szolgáltatási díjakra tekintettel 1 070 eFt + Áfa/ütem összegben terveztünk 2019. évben, továbbra is ezzel tervezünk összesen 32 613,6 eFt-tal számoltunk, azonban **2020. január hónapban KFI/2020/000151-001 iktatószámú levelünkben jeleztük T. Tulajdonos részére, hogy 2019.**

január 1. napjától Társaságunk 1070 e Ft/hó/ütem + Áfa megbízási díj ellenében végzi üzemeltetési feladatait, azonban ezen ellenérték 2020. évben már nem biztosítja maradéktalan mértékben a lakóingatlanok és közös helyiségek karbantartási

feladatok ellátását. Így kértük a T. Tulajdonost, hogy lehetőség szerint a felmerült költségek megfizetési miatt 279 e Ft/hó/ütem + Áfa összeggel emelje meg a 2020. évi megbízási díjat és biztosítsa a minimális ágazati 2 %-os nyereséghányadot, így a fentiekre tekintettel mindösszesen **1 375 980 Ft/ütem/hó + Áfa megbízási díjat állapítson meg a Kft. feladatellátási kötelezettségére tekintettel a 2020. és 2021. évi költségvetés terhére.** A megbízási díj emelésére az önkormányzat által 2020. január 1. napjától rendelettel jóváhagyott lakbér emelés fedezetet biztosít. Így jelen adatszolgáltatásunkban bruttó 41 939,8 e Ft-tal tervezünk.

Egyéb dologi kiadásra 27 705,8 eFt biztosított. Homokbánya térségében a Téglás utca 7-9-13. háztömbök hőszigetelésének javítása elengedhetetlenül szükséges, melynek költsége a bevétellel fedezett, egyéb dologi kiadáson szereplő összegben részben fedezetet nyújt. A háztömbök szigetelés javítási teljes összegének kalkulálása megrendelés esetén, árajánlat kérés alapján lehetséges.

Felújítás Homokbánya térségében

Lakáson belüli felújítási tételek:

Homokbányai lakóingatlanoknál 2021. évben is szükségesek az elektromos felújítási munkák folytatása, mely főként Fi relé beépítését és az ezzel kapcsolatos vezetékezési munkák elvégzését jelenti. Lakóingatlan esetén kb. *bruttó 426 eFt/db* áron tervezhető. Ezen felül egyéb lakáson belüli felújítási munkálatokra átlagosan *bruttó 952 eFt/db* a becsült kiadás.

Lakáson kívüli felújítási tételek:

Napi üzemeltetés a fűtésben és a HMV előállításban az utóbbi időben több esetben hosszabb-rövidebb ideig szüneteltetésre kényszerült. Ennek oka a fűtési rendszerben található szivattyúk, illetve egyéb alkotó elemek meghibásodása volt. Ennek kivédése érdekében Társaságunk célja az, hogy az alkatrészekből tartalékot képezzen s egy esetleges meghibásodás esetén azonnal beépíthesse azokat. Ebből kifolyólag az üzemzavar rövid időn belül lehetőség szerint elhárítható lenne, melyre *bruttó 1 905 e Ft* összegű tartalékot kell képezni. *Homokbánya területén szükségessé váló felújítási javaslatban részletezve*

Meg kell említeni és különös tekintettel kell lenni a **tűz, érintés és villámvédelem** rendbetételére. A hivatalos minősítés alapján „nem megfelelő” besorolásba került a jelenlegi villámvédelem, leszálló ág fixálása és a tetőn kialakított rendszer felülvizsgálata, ellenőrzése feltétlenül szükséges a megfelelő minősítés végett. Villámvédelemre előzetes árajánlat alapján *bruttó 8 610 e Ft* szükséges, melyet jelen tervünkben a felújítás során szerepeltetünk.

Jelen tervünkben jelezzük, hogy a *bruttó 355 580 e Ft* tartalék összegéből penészedés miatt az északi részt érintően a Kvarc u. 4. háztömb vonatkozásában a teljes háztömbre vonatkozó külső hőszigetelés minimum becsült értéke előreláthatólag *bruttó 200 000 e Ft* (ehhez előzetes energetikai felülvizsgálat szükséges). Előirányozzuk 2021. évre a Kvarc u. 4. (A-B-C-D lépcsőházak) háztömb, meglévő rossz PVC tetőszigetelés újraépítése a szükséges járulékos költségekkel együtt melynek becsült költsége *bruttó 20 000 e Ft*. Ezen felül eseti költségként jelenik meg a Téglás utca 13 szám alatt egy lépcsőház egy gépészeti strangját érintően a lapotető csapadéklefolyó rendszerének felújítása, járulékos bontási és helyre állítási tételekkel együtt melynek becsült költsége *bruttó 1 200 e Ft*.

2021. évi költségvetési rendeletet érintő bevétel tervek

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből származó tervezett bevétel:

A 2020. évi lakáshasznosítási javaslatban 36 db (23 db értékesítésre kijelölt + 13 db kedvezményes értékesítésre kijelölt lakás) ingatlant jelölt ki értékesítésre a tulajdonos Önkormányzat. A becsült pénzügyileg

teljesülő bevétel összege várhatóan 127 000 e Ft, amely a tulajdonos döntésének megfelelően ugyanekkora összegben képezheti alapját a 2021. évi felújítási kiadásoknak.

adatok Ft-ban

Értékesítésre kijelölt ingatlanok					
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingyatlan megnevezés	Terület m ²	Minimális értékesítési ár Ft
1.	21825/182	Alsószéktó 5.	tanya	51	8 400 000
2.	4518 / 2	Bethlen krt. 16.	lakóház, udvar	42	10 000 000
3.	7059/2/B/7	Csilléri u. 13-15. 1/7.	társasházi lakás	38	6 400 000
4.	7059/2/B/1	Csilléri u. 13-15. fszt.1.	társasházi lakás	33	5 500 000
5.	741	Erzsébet krt. 58. 2. lakás	lakóház, udvar	39	5 400 000
6.	3252/A/2	Hosszú u. 7. 2.lakás	lakóház, udvar	68	6 600 000
7.	3252/a/4	Hosszú u. 7. 4.lakás	lakóház, udvar	60	7 600 000
8.	1177/C/1	Mátyási u. 1. fszt. 5.	társasházi lakás	65	4 000 000
9.	17/4/A/61	Reile Géza u. 22. X/57.	társasházi lakás	50	13 400 000
10.	4428/B/8	Szarvas u. 21-23.	társasházi lakás	36	3 830 000
11.	4428/A/1	Szarvas u. 21-23. fszt.1.	társasházi lakás	36	3 200 000
12.	4428/A/5	Szarvas u. 21-23. fszt.5.	társasházi lakás	60	4 800 000
13.	4428/A/6	Szarvas u. 21-23. fszt.7.	társasházi lakás	40	3 600 000
14.	1323/A/1	Vak Bottyán u. 28-30.	társasházi lakás	36	5 100 000
15.	1323/A/2	Vak Bottyán u. 28-30.	társasházi lakás	53	7 500 000
16.	0788/7	Városföld 46.	tanya	89	4 100 000
17.	0862/112	Alsószéktó 289.	tanya	33	2 400 000
18.	646/A/7	Csóka u. 48-50. fszt.7.	társasházi lakás	23	900 000
19.	771/B/2	Csongrádi u. 35. fszt.7.	társasházi lakás	38	2 000 000
20.	7108 / 3	Hunyadváros 48. III.ép.1. (Teleki P. 10.)	lakóház	35	2 800 000
21.	4222/A/5	Nagykőrösi u. 34. fszt. 6.	társasházi lakás	28	2 500 000
22.	2058	Belső-Szegedi út 22.	lakóház, udvar	38	1 800 000
23.	0206/370	Méntelek 268. VPB-s	kivett tanya	254	8 700 000
					120 530 000 Ft

adatok Ft-ban

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok (forgalmi érték 10 %-án)					
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingyatlan megnevezés	Terület m ²	Minimális értékesítési ár Ft
1.	4559/A/1	Bethlen krt. 38. fszt.1.	társasházi lakás	34	3 400 000
2.	4559/A/5	Bethlen krt. 38. fszt.5.	társasházi lakás	36	3 500 000
3.	7059/2/B/5	Csilléri u. 13-15. 1/5.	társasházi lakás	33	5 800 000
4.	7059/2/A/5	Csilléri u. 9-11. 1/5.	társasházi lakás	33	5 800 000
5.	7059/2/A/8	Csilléri u. 9-11. 1/8.	társasházi lakás	33	5 800 000
6.	7059/2/A/2	Csilléri u. 9-11. fszt.2.	társasházi lakás	38	6 400 000
7.	9589	Mozsár u. 7.	lakóház, udvar	46	4 700 000
8.	6540	Szilágyi E. u. 38/a	lakóház, udvar	37	6 300 000
9.	6539	Szilágyi E. u. 38/b	lakóház, udvar	37	7 800 000
10.	0674/2	Szolnoki hegy 92.	tanya	38	800 000
11.	8873 / 2	Ungvári u. 44A	lakóház, udvar	30	3 400 000
12.	1006/A/2	Uzsoki u. 6.	lakóház, udvar	24	3 900 000
13.	1006/A/1	Uzsoki u. 6.	lakóház, udvar	60	8 700 000

66 300 000

10%-a=

6 630 000

Homokbányai 240 db lakóingatlan lakbér bevétele

Homokbányai lakások bérbeadásából származó lakbér bevétel 2021. évi tervezett összeg

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2021. terv
I. ütem	37 509
II. ütem	32 136
Összesen	69 645

**Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2021. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	Index %	Index %
						2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	800 813	909 202	949 764	874 955	96,2%	92,1%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	800 813	909 202	949 764	874 955	96,2%	92,1%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása						
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 473		2 442			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	12 473		2 442			
III.	Egyéb bevételek	125 070	87 162	52 168	90 210	103,5%	172,9%
	<i>Ebből: visszalírt értékvesztés</i>	2 392	3 043		3 100	101,9%	
05.	Anyag- és energiaköltség	85 433	102 800	90 728	101 034	98,3%	111,4%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	309 861	263 499	287 766	257 504	97,7%	89,5%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 962	11 789	11 144	11 489	97,5%	103,1%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	4 310		77			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	17 139	124 043	142 232	117 660	94,9%	82,7%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	428 705	502 131	531 947	487 687	97,1%	91,7%
10.	Béreköltség	272 360	303 002	254 618	295 575	97,5%	116,1%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	24 957	28 250	20 873	26 689	94,5%	127,9%
12.	Bérráulékok	52 901	53 150	42 120	52 677	99,1%	125,1%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	350 218	384 402	317 611	374 941	97,5%	118,1%
VI.	Értéksökkenési leírás	48 067	55 273	60 842	54 908	99,3%	90,2%
VII.	Egyéb ráfordítások	75 708	49 232	68 648	44 267	89,9%	64,5%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	7 375	9 808	7 500	6 093	62,1%	
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	35 658	5 326	25 326	3 361	63,1%	13,3%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek						
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4	1	1	1	100,0%	100,0%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	4	1	1	1	100,0%	100,0%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 766	2 251	2 228	1 927	85,6%	86,5%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése						
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	2 766	2 251	2 228	1 927	85,6%	86,5%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-2 762	-2 250	-2 227	-1 926	85,6%	86,5%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	32 896	3 076	23 099	1 435	46,7%	6,2%
X.	Adófizetési kötelezettség	5 255	680	4 332	295	43,4%	6,8%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	27 640	2 396	18 767	1 140	47,6%	6,1%

**Mérleg TERV
AKTÍVÁK
2021. évi Üzleti terv**

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. évi TÉNY	2020. év Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	Index %	Index %
						2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
A.	A. Befektetett eszközök	2 496 011	2 444 393	2 121 865	2 086 070	85,3%	98,3%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	704	1 654	4 968	6 908	417,7%	139,0%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		1 654	4 524	6 413	387,7%	
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3.	Vagyoni értékű jogok	704		444	495		111,5%
4.	Szellemi termékek						
5.	Üzleti vagy cégérték						
6.	Immateriális javakra adott előlegek						
7.	Immateriális javak érték helyesbítése						
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 483 007	2 430 439	2 104 597	2 066 862	85,0%	98,2%
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 452 304	2 403 654	2 080 793	2 036 524	84,7%	97,9%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 388	12 829	11 456	15 431	120,3%	134,7%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 654	7 294	7 040	7 107	97,4%	101,0%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	6 661	6 662	5 308	7 800	117,1%	146,9%
6.	Beruházásokra adott előlegek						
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése						
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	B. Forgóeszközök	104 680	150 669	162 300	130 101	86,3%	80,2%
I.	I. KÉSZLETEK	1 061	859	1 080	1 080	125,7%	100,0%
1.	Anyagok	705	420	724	724	172,4%	100,0%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek						
4.	Késztermékek						
5.	Áruk	356	439	356	356	81,1%	100,0%
6.	Készletekre adott előlegek						
II.	II. KÖVETELÉSEK	68 404	88 420	87 074	92 836	105,0%	106,6%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 760	75 920	70 098	74 336	97,9%	106,0%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben						
6.	Egyéb követelések	10 644	12 500	16 976	18 500	148,0%	109,0%
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK						
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	35 215	61 390	74 146	36 185	58,9%	48,8%
1.	Pénztár, csekkek	537	1 570	186	985	62,7%	529,6%
2.	Bankbetétek	34 678	59 820	73 960	35 200	58,8%	47,6%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	17 472	34 220	7 718	30 415	88,9%	394,1%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 301	29 720	6 095	25 700	86,5%	421,7%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 171	4 500	1 623	4 715	104,8%	290,5%
3.	Halasztott ráfordítások						
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 629 282	2 291 883	2 246 586	85,4%	98,0%

Mérleg TERV
PASSZÍVÁK
2021. évi Üzleti terv

1. c. számú melléklet

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. évi Tény	2020. évi Módosított TERV	2020. évi Várható	2021. évi TERV	Index %	
						2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
D.	D. Saját tőke	1 433 181	1 435 576	1 451 948	1 453 088	101,2%	100,1%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 019 590	1 019 590	1 019 590	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>						
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)						
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	305 729	333 033	330 162	350 884	105,4%	106,3%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	52 703	53 038	55 910	53 955	101,7%	96,5%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK						
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	27 640	2 396	18 767	1 140	47,6%	6,1%
E.	E. Céltartalékok	19 690	19 690	19 690	19 690	100,0%	100,0%
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 690	19 690	19 690	19 690	100,0%	100,0%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre						
3.	Egyéb céltartalék						
F.	F. Kötelezettségek	748 509	799 051	470 575	421 922	52,8%	89,7%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK						
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	548 197	514 197	181 277	127 887	24,9%	70,5%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök						
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények						
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból						
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	79 600	45 600	45 600	11 600	25,4%	25,4%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek						
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	468 597	468 597	135 677	116 287	24,8%	85,7%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	200 312	284 854	289 298	294 035	103,2%	101,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök						
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>						
2.	Rövid lejáratú hitelek	36 707	34 000	34 000	34 000	100,0%	100,0%
3.	Vevőktől kapott előlegek	28 645	69 790	85 149	82 256	117,9%	96,6%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	14 654	65 330	39 886	45 069	69,0%	113,0%
5.	Váltótartozások						
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	120 306	115 734	130 263	132 710	114,7%	101,9%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	416 783	374 965	349 670	351 886	93,8%	100,6%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	284 473	227 600	229 210	242 934	106,7%	106,0%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 592	57 700	30 250	21 250	36,8%	70,2%
3.	Halasztott bevételek	92 718	89 665	90 210	87 702	97,8%	97,2%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 629 282	2 291 883	2 246 586	85,4%	98,0%

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT
(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok)
2021. évi Terv

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	adatok e Ft-ban	
					2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Lakásbérleményből származó bevétel	198 364	229 768	239 930	229 768	100,0%	95,8%
Lift karbantartásból származó bevétel	9 651	11 884	11 913	11 884	100,0%	99,8%
Víz- és csatornadíj	9 289	7 579	7 500	7 579	100,0%	101,1%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	24 265	24 290	29 700	7 425	30,6%	25,0%
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	19 904	60 630	20 000	51 968	85,7%	259,8%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	261 473	334 151	309 043	308 624	92,4%	99,9%
Önkormányzattól kapott támogatás	12 952	36 000	0	43 299	120,3%	
Követelések visszaírt értékvesztése	1 465	0	118	0		0,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 158	1 963	1 439	1 963	100,0%	136,4%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	0	0	0		
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 581	1 580	1 730	1 580	100,0%	91,3%
Egyéb bevételek összesen	17 156	39 543	3 287	46 842	118,5%	1425,1%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Ebből: visszaírt értékvesztés	1 465	1 465			0,0%	
Anyagköltség	28 017	38 920	38 308	38 920	100,0%	101,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 207	99 680	77 496	100 623	100,9%	129,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 220	2 579	2 047	2 579	100,0%	126,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 682	10 615	11 444	11 444	107,8%	100,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	118 126	151 794	129 295	153 566	101,2%	118,8%
Béreköltség	118 579	125 427	113 373	131 584	104,9%	116,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 544	10 198	11 036	10 198	100,0%	92,4%
Bérráfordítások	21 990	21 950	19 870	23 027	104,9%	115,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	151 113	157 575	144 279	164 809	104,6%	114,2%
Értékcsökkenési leírás	4 102	4 750	9 201	4 750	100,0%	51,6%
Egyéb ráfordítások	6 335	6 100	37 812	7 313	119,9%	19,3%
Ebből: értékvesztés	5 508	3 500	7 500	2 700	77,1%	36,0%
Általános költség	48 999	59 358	53 021	50 439	85,0%	95,1%
Üzemi tevékenység eredménye	-50 046	-5 883	-61 278	-25 411	431,9%	41,5%

NEM LAKÁS, ÜZLETVAGYON ÁGAZAT
2021. évi Terv

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	adatok e Ft-ban	
					2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Üzletbérleményből származó bevétel	203 844	184 367	186 580	162 175	88,0%	86,9%
Területbérbeadásból származó bevétel	1 361	1 339	1 352	1 334	99,6%	98,7%
Közvetített szolgáltatás továbbszámítása	3 709	4 470	4 404	4 185	93,6%	95,0%
Egyéb bérbeadás	2 392	3 280	3 507	3 224	98,3%	91,9%
Arany J u. 4019 65 m2/Egyéb	20 100	2 205	0	0	0,0%	
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	231 406	195 661	195 843	170 918	87,4%	87,3%
Aktivált saját teljesítmény értéke	784	0	2 442	0		0,0%
Egyéb bevételek	4 411	4 751	5 329	0	0,0%	0,0%
<i>Ebből értékvesztés visszairás</i>						
Egyéb bevételek összesen	4 411	4 751	5 329	0	0,0%	0,0%
Anyagköltség	6 621	7 420	5 184	7 350	99,1%	141,8%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 128	30 722	33 740	16 500	53,7%	48,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	177	23	305	23	100,0%	7,5%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 194	8 512	4 264	8 512	100,0%	199,6%
Értékesítés kivezetése	0	0	77	0		0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	42 120	46 677	43 570	32 385	69,4%	74,3%
Béreköltség	27 371	27 047	27 868	30 247	111,8%	108,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 373	2 500	2 024	2 500	100,0%	123,5%
Bérráfordítások	4 433	4 733	3 361	4 688	99,1%	139,5%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	34 177	34 280	33 253	37 435	109,2%	112,6%
Értékcsökkenési leírás	16 119	15 762	18 548	17 816	113,0%	96,1%
Egyéb ráfordítások	30 849	10 555	6 883	9 580	90,8%	139,2%
<i>Ebből értékvesztés</i>		3 520	0	1 863		52,9%
Általános költség	16 521	17 251	17 310	12 805	74,2%	74,0%
Üzemi tevékenység eredménye	96 815	75 887	84 050	60 897	80,2%	72,5%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT
2021. évi Terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Földterületek hasznóbérbeadása	3 630	3 787	6 678	6 500	171,64%	97,33%
Egyéb helyiség bérbeadása	3 043	3 910	3 081	3 300	84,40%	107,11%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	41 582	14 200	14 708	18 550	130,63%	126,12%
Teljesítéssel összefüggő megbízási díj	0	98 308	104 000	101 000	102,74%	97,12%
Értékesítés nettó árbevétele	48 255	120 205	128 467	129 350	107,61%	100,69%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségeinek bevétele	725	155	143	164	105,81%	114,69%
Támogatás (Földművelés)	745	1 040	2 442	1 560	150,00%	63,88%
Egyéb bevételek	1 470	1 195	2 585	1 724	144,27%	66,69%
Anyagköltség	180	289	310	267	92,39%	86,13%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	34 500	8 108	10 549	10 700	131,97%	101,43%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 342	1 910	1 396	1 455	76,18%	104,23%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3	104 758	126 118	97 500	93,07%	77,31%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	38 025	115 065	138 373	109 922	95,53%	79,44%
Béreköltség	6 492	6 551	5 980	7 724	117,91%	129,16%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	386	704	595	704	100,00%	118,32%
Bérfelrakások	1 051	1 146	895	1 197	104,47%	133,77%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	7 929	8 401	7 470	9 625	114,57%	128,85%
Értékcsökkenési leírás	284	520	563	818	157,31%	145,29%
Egyéb ráfordítások	4 470	293	528	589	201,02%	111,55%
Általános költség	8 658	3 761	3 858	3 700	98,38%	95,92%
Üzemi tevékenység eredménye	-9 641	-6 640	-19 740	6 420	-96,68%	-32,52%

EGYÉB ÁGAZAT
 2021. évi Terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	87	139	42	288	207,2%	685,7%
Készlet értékesítéséből származó bevétel	41	0	0	0		
Apportba kapott ingatlanok értékesítéséből származó árbevétele (Kossuth tér 6-7. 1/4)	0	0	0	0		
Egyéb árbevétele		0	333			0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	128	139	375	288	207,2%	76,8%
Saját előállítású készletek állományváltozása	0	0		0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0		0		
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0		
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	12 840	12 840	12 840	12 840	100,0%	100,0%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	12 840	12 840	12 840	12 840	100,0%	100,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J. u.)	415	0	1 404	0		0,0%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	17 385	18 515	18 144	18 515	100,0%	102,0%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 759	14 651	14 283	14 651	100,0%	102,6%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	32 130	39 935	40 268	40 268	100,8%	100,0%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	26 566	33 170	33 387	33 387	100,7%	100,0%
Bogács bevétele	912	912	764	966	105,9%	126,4%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	148	0	0	0		
Ügyviteli szolgáltatás	780	780	780	780	100,0%	100,0%
Tankerület bevétele	13 034	0	0	0		
Mátis u.1,16.sz.alatti ingatlan szerződés sz-i munkái	0	0	0	0		
Homokbánya 1. épület üzemeltetés	0	22 060	14 205	17 046	77,3%	
Egyéb tevékenység árbevétele	129 809	155 703	148 915	151 293	97,2%	101,6%
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	50 277	0	109	0		0,0%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	0	220	97	220	100,0%	226,8%
Egyéb bevételek	364	211	228	211	100,0%	92,5%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	445	0	0	0		
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	168	272	446	426	156,6%	95,5%
Lakáskiürítés megtérült költsége	147	154	77			0,0%
Egyéb bevételek összesen	51 401	857	957	857	100,0%	89,6%
Ebből: visszaírt értékbecslés	264	0	0			
Anyagköltség	28 934	29 567	27 496	29 567	100,0%	107,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	83 038	79 928	83 004	83 500	104,5%	100,6%
Egyéb szolgáltatások értéke	171	148	249	148	100,0%	59,4%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	112 143	109 643	110 749	113 215	103,3%	102,2%
Béreköltség	19 210	42 019	22 284	35 140	83,6%	157,7%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 291	5 600	1 937	5 600	100,0%	289,1%
Bérfelrakások	3 892	7 353	3 765	5 447	74,1%	144,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	24 393	54 972	27 986	46 187	84,0%	165,0%
Értékcsökkenési leírás	808	739	932	714	96,6%	76,6%
Egyéb ráfordítások	18 009	8 562	2 421	5 580	65,2%	230,5%
Ebből: értékvesztés	1 641	570	0			
Általános költség	25 720	32 339	26 558	25 911	80,1%	97,6%
Üzemi tevékenység eredménye	265	-49 557	-18 400	-39 169	79,0%	212,9%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2021. évi Terv

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	adatok e Ft-ban	
					2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	26 231	23 000	35 717	23 575	102,5%	66,0%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	0	461	38 679	461	100,0%	1,2%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	53 856	590	568	590	100,0%	103,9%
Egyéb bevételek	1 532	448	450	448	100,0%	99,6%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>30</i>		<i>0</i>			
Bevételek összesen	81 619	24 499	75 414	25 074	102,3%	33,2%
Anyagköltség	8 859	9 560	9 383	8 628	90,3%	92,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	44 872	7 344	41 560	7 500	102,1%	18,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	401	322	384	323	100,3%	84,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 203	0	406	0		0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	55 335	17 226	51 733	16 451	95,5%	31,8%
Béreköltség	18 433	14 921	16 915	9 500	63,7%	56,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 271	790	1 428	1 428	180,8%	100,0%
Bérfelrakások	3 707	2 611	2 914	1 780	68,2%	61,1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	23 411	18 322	21 257	12 708	69,4%	59,8%
Értékcsökkenési leírás	3 629	3 671	2 842	2 500	68,1%	88,0%
Egyéb ráfordítások	210	139	88	139	100,0%	158,0%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>5</i>		<i>0</i>			
Általános költség	15 201	7 670	14 343	5 123	66,8%	35,7%
Üzemi tevékenység eredménye	-16 167	-22 529	-14 849	-11 847	52,6%	79,8%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2021. évi Terv

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Társasházkezelésből származó bevétel	20 363	19 986	19 964	19 964	99,9%	100,0%
Egyéb bevétel	206		1	0		0,0%
Bevételek összesen	20 569	19 986	19 965	19 964	99,9%	100,0%
Anyagköltség	488	550	217	550	100,0%	253,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 279	1 527	1 595	1 527	100,0%	95,7%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	0	1	0		0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	50	120	0	120	100,0%	
Anyagjellegű ráfordítások összesen	2 818	2 197	1 813	2 197	100,0%	121,2%
Béreköltség	12 503	10 500	9 632	14 482	137,9%	150,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 189	970	692	125	12,9%	18,1%
Bérfelrakások	2 563	1 838	1 581	2 480	134,9%	156,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	16 255	13 308	11 905	17 087	128,4%	143,5%
Értékcsökkenési leírás	142	280	250	280	100,0%	112,0%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0		
Általános költség	3 589	3 064	2 656	3 147	102,7%	118,5%
Üzemi tevékenység eredménye	-2 235	1 137	3 341	-2 747	-241,6%	-82,2%

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI
INGATLAN HASZNOSÍTÁS
2021. évi Terv**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Lakásbérleményből származó bevétel	22 946	22 946	23 918	31 855	138,82%	133,18%
Üzemeltetési díj árbevétele	4 956	4 956	5 830	5 831	117,66%	100,02%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 306	6 035	5 543	5 403	89,53%	97,47%
Parkolóból származó bevétel	214	173	167	171	98,84%	102,40%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	33 422	34 110	35 458	43 260	126,82%	122,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel	15 000	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	285	561	531	561	100,00%	105,65%
Egyéb tevékenység bevétele összesen	15 285	15 561	15 531	15 561	100,00%	100,19%
Anyagköltség	6 884	7 776	4 638	7 776	100,00%	167,66%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 653	2 252	3 022	3 854	171,14%	127,53%
Egyéb szolgáltatások értéke	513	573	627	600	104,71%	95,69%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	1	0	1	100,00%	
Anyagjellegű ráfordítások összesen	10 050	10 602	8 287	12 231	115,37%	147,59%
Bérlőköltség	6 360	8 338	6 297	18 500	221,88%	293,79%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	492	539	459	1 259	233,58%	274,29%
Bérlőjárulékok	1 276	1 584	1 061	2 807	177,21%	264,56%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	8 128	10 461	7 817	22 566	215,72%	288,68%
Értékcsökkenési leírás	10 375	10 351	10 420	10 394	100,42%	99,75%
Egyéb ráfordítások	526	650	525	675	103,85%	128,57%
<i>Ebből értékvesztés</i>						
Általános költség	5 347	6 144	5 044	7 313	119,03%	145,00%
Üzemi tevékenység eredménye	14 566	11 463	18 896	6 203	54,11%	32,82%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	0	0	0	0		
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	2 766	2 251	2 228	1 927	85,61%	86,49%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	-2 766	-2 251	-2 228	-1 927	85,61%	86,49%
<i>Adózás előtti eredmény</i>	11 800	9 212	16 668	4 276	46,41%	25,65%

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
MÁTIS U. 10. SZÁM ALATTI
INGATLAN HASZNOSÍTÁS
2021. évi Terv**

Megnevezés	2019. évi TÉNY	2020. évi Módosított terv	2020. évi Várható	2021. évi TERV	adatok e Ft-ban	
					2021. év TERV / 2020. évi Módosított	2021. év TERV / 2020. év Várható
Lakásbérleményből származó bevételek	11 582	18 942	19 942	19 942	105,28%	100,00%
Üzemeltetési díj árbevétele	3 009	5 700	5 550	5 550	97,37%	100,00%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevételek	45	0	0	0		
Tároló bérbeadásból származó bevételek	360	696	692	692	99,43%	100,00%
Értékesítés nettó árbevétele	14 996	25 338	26 184	26 184	103,34%	100,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	11 689	0	0	0		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	14 309	24 665	24 665	24 665	100,00%	100,00%
Egyéb bevételek	173	0	0	0		
Egyéb bevételek	14 482	24 665	24 665	24 665	100,00%	100,00%
Anyagköltség	880	248	161	2 945	1187,50%	1829,19%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 471	2 938	2 314	2 300	78,28%	99,39%
Egyéb szolgáltatások értéke	413	625	650	638	102,08%	98,15%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9	1	0	1	100,00%	
Anyagjellegű ráfordítások	3 773	3 812	3 125	5 884	154,35%	188,29%
Béreköltség	15 214	15 840	3 567	10 520	66,41%	294,93%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	472	1 375	354	1 375	100,00%	388,42%
Bérfelrakások	2 980	2 772	594	2 772	100,00%	466,67%
Személyi jellegű ráfordítások	18 666	19 987	4 515	14 667	73,38%	324,85%
Értékcsökkenési leírás	9 238	14 326	14 444	14 444	100,82%	100,00%
Egyéb ráfordítások	1 175	2 975	1 175	1 175	39,50%	100,00%
<i>Ebből: értékvesztés</i>						
Általános költség	5 930	7 456	4 199	5 663	75,95%	134,85%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 385	1 447	23 391	9 016	623,08%	38,55%

Könyvvizsgálói vélemény
a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**
(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506
2021. évi üzleti tervéhez

A társaság **2021. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 2 246 586 E Ft, árbevétele 874 955 E Ft, adózás utáni eredménye 1 140 E Ft, a várható saját tőke 1 453 088 E Ft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

Az üzleti terv bevételi és költség számítása a 2020. évi gazdálkodás várható bevételeire, és (még értékvesztés elszámolása előtti) ráfordításaira megalapozottan, lényeges negatív bizonytalanság nélkül, óvatos becsléssel támaszkodik, **figyelemmel a koronavírus világjárvány hatásaira is.**

A 2020. évi nettó árbevételénél 7,87 %-kal kisebb nettó árbevételt tervezett 2021-re. Tervében részletesen bemutatja az üzleti ingatlanállomány gazdálkodási tervében az ágazat jelentős árbevétel kiesésének okát (14-16. old). A csökkenést valamelyest ellensúlyozza saját tulajdonú lakóingatlanainak egyedi hasznosítása (20. old). Az anyagjellegű, személyi jellegű ráfordításainál 8,3 % mértékű visszaeséssel számol és az értékcsökkenési leírásnál is - az átütemezett fejlesztésekkel összhangban - csökkenéssel tervez. Személyi jellegű ráfordításait - a 2020. évi bérköltségtámogatási program adta bérmegtakarítás költségcsökkentő hatása nélkül - a 2019-es szintet 7 %-kal meghaladóra tervezte. Ezen negatív hatásoknak, és az apportba kapott ingatlanokkal kapcsolatos bevételeknek a megszűnése okozta – melyek a tulajdonosi szándéknak megfelelően felhalmozási kiadásainak finanszírozását segítették elő – hogy üzemi eredményét a 2019. évinek csak mintegy 10 %-ára valószínűsítette.

Kintlevőségeiről és a kapcsolódó értékvesztéseknek a tervezett alakulásáról, ennek a lakás és üzlet ágazatra gyakorolt hatásáról szöveges tervében részletesen beszámolt (23-24. old.).

Ágazati kimutatásaiban foglalt számításait részletesen indokolta, ágazati tervszámai nincsenek ellentmondásban 2020. évi beszámolójának várható adataival, és előzetes könyvvizsgálata során szerzett ismereteimmel sem.

Az egyéb tevékenység jelentős -, és a lakás ágazat csökkenő mértékű veszteségét, az üzletágazat eredményessége ellentételezi.

Hosszú távon fontos és szükséges üzletfelújításokat 2021-re is tervez (21. oldal.)

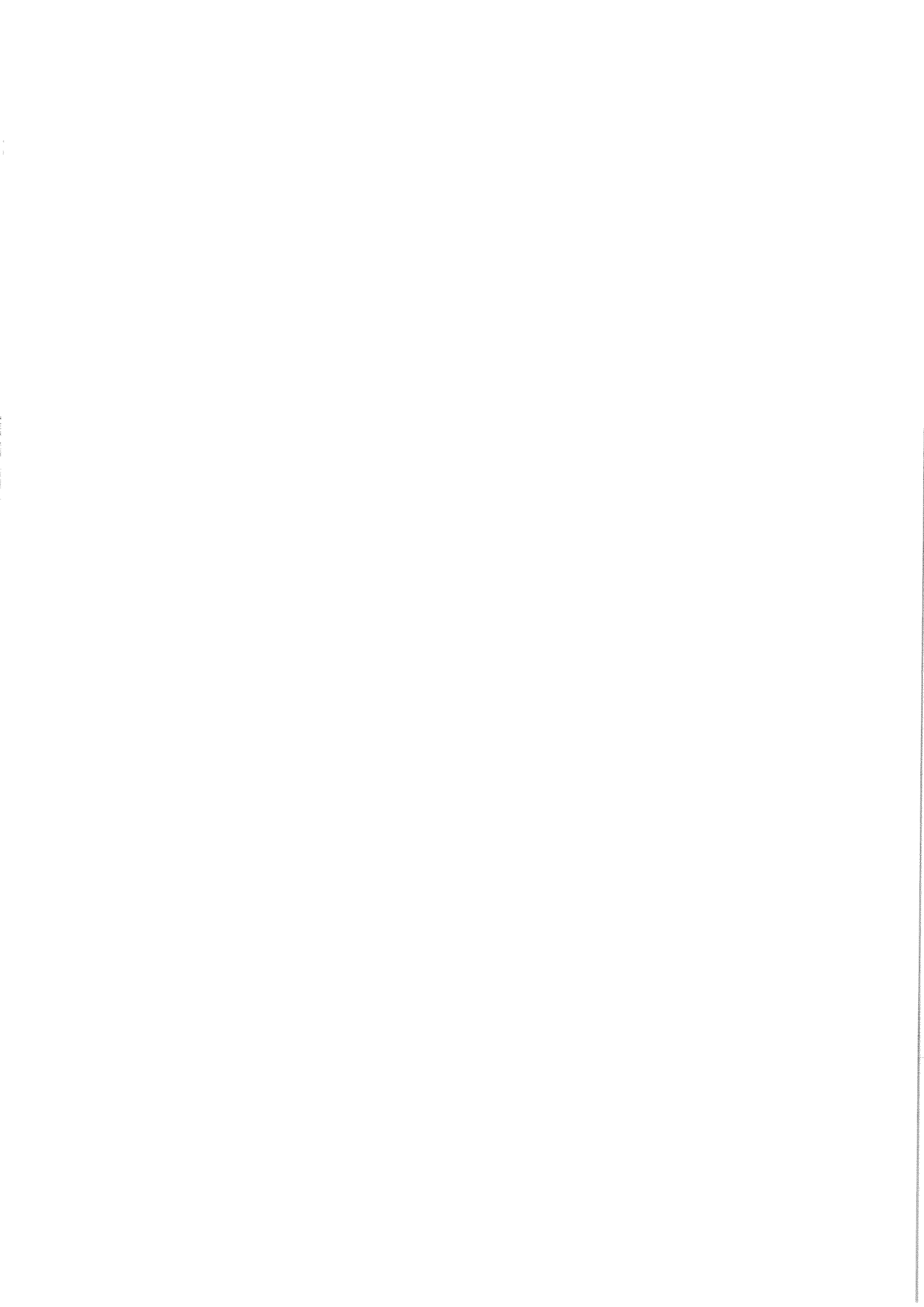
Értékelésében megfelelően kitért a gazdálkodását befolyásoló fontosabb egyéb tényezőkre is.
Az üzleti tervet ezért a Felügyelő Bizottságnak elfogadásra javaslom.

Mivel jelen vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálatnak, 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, 2021. február 22.


Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2021. február 26. napján megtartott
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

13/2021. (II.26.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal 5 igen, 0 nem szavazattal 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2021. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 874 955 E Ft, az adózás előtti eredményterv 1 435 E Ft és 1 140 E Ft adózott eredményterv mellett, a saját tőke összege 1 453 088 E Ft, a mérleg főösszege 2 246 586 E Ft.



Kírály József
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:



Trungel Ilona
Felügyelő Bizottság tag



Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető

