

**KIK-FOR Kft.**  
**6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.**

**Statisztikai számjel:**  
**11031600 6820 113 03**  
**Cégjegyzék száma:**  
**03 09 102506**



## **ÜZLETI TERV**

**2022. ÉV**

**Kecskemét, 2022. március 31.**

# TARTALOMJEGYZÉK

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### 2022. év Üzleti Terv szöveges kiegészítése

#### *Mellékletek*

- 1. számú melléklet: 1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenység 2022. 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: Üzlet-, iroda és egyéb helyiség hasznosítás ágazata
- 3. számú melléklet: Vagyonkezelési tevékenység ágazat
- 4. számú melléklet: Egyéb tevékenység ágazata
- 5. számú melléklet: Külsős, megrendelésre végzett munkák ágazat
- 6. számú melléklet: Társasházkezelési ágazat
- 7. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat (Téglás utca 5. ABC)
- 8. számú melléklet: Saját tulajdonú lakóingatlan ágazat (Mátis utca 10.)
- 9. számú melléklet: Városi Bérlet Kft. részére végzett felújítási tevékenység

Független könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottsági határozat

## 2022. 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 üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása. **2022. év fordulónapjára vonatkozóan 1319 db** (melyből 1079 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) **önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 45 db társasházban 1 354 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt láttuk el, 102 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, valamint felújítási munkákat végzett a Kft., ezen feladatok ellátásán túl részt kívánunk vállalni jelentős ingatlan fejlesztésekben is.**

### A KIK-FOR Kft. 2022 évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:

A koronavírus világjárvány gazdasági hatásai miatt óvatosabb gazdasági előrejelzések érkeztek, mindezen túl az Oroszország és Ukrajna közötti konfliktus eszkalációja jelentős gazdasági és pénzügyi következményekkel jár, amely három fő területen, az energiaárakban és ellátásban, a kereskedelemben és a pénzügyi szektorban éreztetheti leginkább a hatását, ezen túl **2022-es gazdasági évünkben a növekvő infláció következményeivel is szükséges számolni.** A KIK-FOR Kft. 2022. évben is *igyekszik* célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. 2022. évben a kft. árbevételének és pénztermelő folyamatainak meghatározó részét biztosító üzletvagyon ágazat esetén bevétel emelkedéssel számolunk, bár előrejelzésünk alapján az ágazat teljesítménye nem éri el a 2019. évi szintet. Általánosságban szűkülő folyamatokat vetítünk előre, mely okán **óvatos, költségkímélő gazdálkodást kívánunk folytatni az év során. Mindezek ellenére Társaságunk 2022. évben számos ingatlanfejlesztés koncepcióját szándékozik előkészíteni, támogatva ezzel a nagyobb léptékű fejlesztések megvalósítását.** *2022 évben meg kívánjuk kezdeni Társasházépítési projektünk tervezési szakaszát, majd előzetes ütemtervünk alapján 2023 I. negyedévtől induló kivitelezési munkák finanszírozást a Kecskemét Városfejlesztési Alap pénzügyi forrása biztosítaná.*

### Kiemelt gazdasági események

- **A KIK-FOR Kft. 2022. évi tervében** a 2021. év IV. negyedévében megalakult Városi Bérlakás Kft. megbízásából **jelentős felújítási munkákkal számolt, melyeket - a növekvő inflációs környezet miatt - 2022-es üzleti évében ütemezetten valósít meg.** A KIK-FOR Kft. alvállalkozói és szakemberei végzik a Városi Bérlakás Kft. részére a lakóingatlan felújítási munkáit. Az eszközölt tárgyi felújításokkal a *korábban önkormányzati tulajdonú bérlakások* megújítása biztosítottá válik, az önkormányzat költségvetésének terhelése nélkül, a Kecskemét Városfejlesztési Alap kockázati tőkéjének bevonásával.
- **Saját tulajdonú lakóingatlan-állomány** bérbeadás útján történő hasznosításával, a gazdasági környezet ellenére is magas fokú kihasználtsággal, illetve az ágazat önfenntartó képességének szem előtt tartásával tervezünk. Továbbra is kiemelten kezeljük a térség meghatározó nagyvállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötött bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket és bízunk abban, hogy a térség nagyvállalata további fejlesztéseket tervez a térségben.

- **Üzletvagon állomány fejlesztése**  
2022. évben az üzletvagon állomány fejlesztését nagyobb ütemben tervezzük végrehajtani, tekintve, hogy 2020 - 2021. évben a koronavírus terjedésének lassítása miatt átütemezésre kerültek a jelentősebb forrásigényű beruházások. Tervezzük Rákóczi út 4. szám alatti üzleti ingatlanállományunk részét képező 647 m<sup>2</sup> alapterület felújításának megkezdését. Amennyiben kapacitásaink engedik székház földszinti ca. 220 m<sup>2</sup> alapterületének fejlesztési terveit is elkészítjük.
- **2022. évben a bázis évvel egyezően kb. 101 m Ft-ot tervezünk az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására költeni.** Az Üzleti terv készítésekor **Általános Közbeszerzési eljárás** folyamatban van, így továbbra is tervezzük, hogy fizikai állomány mellé, külső vállalkozót vonunk be, főként a Közszolgáltatási szerződés hatálya alá *nem* tartozó ingatlanok karbantartási, felújítási munkáiba.
- 2022-es üzleti évben a 2020-as évtől jelentősen támogatott szoftveralapú ügyviteli folyamatok kiterjesztéseként az online ügyfél szolgálat bevezetését tervezzük.
- **A bázis időszakhoz hasonlóan a 2022. üzleti év célkitűzése is az üresen álló lakások számának csökkentése.** A Kft. törekszik arra, hogy a kezelésében és tulajdonában lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevétel realizálódjon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására *nem* 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 tönkre mennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak.
- **A tárgyévben átfogó - az önkormányzati tulajdonú - lakáskezelési ágazatot érintő javaslatot kívánunk előkészíteni és az illetékes bizottságok részére benyújtani.** Tekintettel arra, hogy utolsó alkalommal 2020. évben került érvényesítésre az egységnyi díjak tekintetében díjkorrekció; néhány kiemelt önkormányzat esetén meg kívánjuk vizsgálni a tulajdonukban lévő lakásgazdálkodási feladatok ellátásának módját. 2022. évben a karbantartási, szolgáltatási árak, illetve 2022. évtől az energiaárak is jelentősen emelkednek, melyek a lakbérben nem kerültek érvényesítésre.

#### **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 1079 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 m<sup>2</sup> ára 98 Ft/m<sup>2</sup>/hó - 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó; míg a költségelven bérbeadott lakóingatlanok díja 534 Ft/m<sup>2</sup>/hó - 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó közé emelkedett, **ami súlyozott számtani átlaggal számolva 527 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat jelent.**
- A KMJV Önkormányzata 2022. évi költségvetési terve alapján a **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége** megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások soron 36 500 E Ft kerülhetne 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 2022. 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 elvégzését bruttó 59,6 m Ft (*nettó 46,9 m Ft*) összegben. A Kft. az ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezné a felújítási munkákat. **Jelen Üzleti tervünkben szerepeltetjük a költségvetési rendelet készítéséhez leadott 2022. évi felújítási keret összeget.** Bízunk benne, hogy az idei évben megkötésre kerülő vállalkozási szerződés teljesítésével kiszámíthatóbb és költséghatékonyabb munkaszervezés valósulhat meg.
- 2015. januártól **Téglás utca 5. szám** alatti 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. A lakásokat 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. 2022. évi Üzleti terv tervezetünkben annak pozitív likviditási hatásaival is számolunk. 2019. évtől a **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlantömb** 38 db lakóingatlanát adjuk bérbe szintén a nagyvállalat munkavállalói részére, így annak egész éves hasznosításával is számolunk.
- 2022. évben új **vagyongazdálkodási koncepció** alapján végezzük az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyongazdálkodási feladatait. Az üzleti évben az ágazat *nyilvántartási adatainak pontosítása és az adatkör szélesítése* prioritásként jelenik meg. Jelen tervünkben a vagyongazdálkodáson belül jelentős fejlesztésekkel nem tervezünk.
- Üzleti ingatlanállomány bérbeadási tevékenységünket magas kihasználtság mellett tervezzük tovább működtetni, előzetes számításaink során nem számolunk bérleti díj indexálással, intenzívebb váltásokkal tervezünk és az üresen állási ráta kismértékű emelkedésére számítunk.
- Társasházkezelési részlegünk előrejelzése alapján elérte a kapacitáskihasználás maximumát, így további *jelentős* bővülés - a jelenlegi ügyintézői létszám mellett - 2022. évben nem várható.

A társaság **tervezett adózás előtti eredménye 1 632 E Ft.**

Az **értékesítés tervezett nettó árbevétele 2022. évben 1 058 125 E Ft, 84 845 E Ft egyéb bevétel mellett.**

**Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: 659 454 E Ft.**

**Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 393 121 E Ft.** A tervezés során számolunk bruttó bér felzárkóztatással, tekintettel arra, hogy társaságunknál az országos és a megyei átlag alatt alakulnak a bruttó átlagbérek. Az előző évekhez képest magasabb összegű bértömeggel tervezünk a gyedről visszatérő munkavállalók, illetve a szükségessé vált ingatlanfejlesztési munkakörök kialakításával és a 2022. évi tervezett béremeléssel összhangban. *(A létszámgény részletezését a III. Szervezeti terv tartalmazza).*

A Kft. **foglalkoztatotti létszáma** 2022. évben várhatóan **74 fő** lesz.

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

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

A Kft.-nél 2021. évben keletkező pénzügyi forrást saját tulajdonú ingatlanfejlesztéshez önerőként kívánjuk felhasználni. **Jövőbeni célkitűzés is a pénzügyi forrásfelhalmozás folytatása, mely további stratégiai jellegű fejlesztések biztos alapját képezheti. A Kft. 2022. évben jelentős informatikai fejlesztéseket,** saját tulajdonú ingatlanállomány fejlesztési beruházásait és a székház megújítására irányuló tervezési folyamatok megkezdését tervezi.

Az emelkedő inflációval összefüggésben gazdasági nehézségek megjelenésével számolunk és a lakossági (*önkormányzati és homokbányai lakások*) bruttó kintlévőségállományának emelkedését prognosztizáljuk. 2022. évben is az egyedi adósminősítést követően elszámolt értékvesztés összegével tervezünk.

**A Kft. 2022. 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. **Az Üzleti terv megfelelő az üzletmenet megállapítására,** valamint a tulajdonos önkormányzat 2022. évi költségvetéséhez megfelelő alapot biztosít.

**Jelen 2022. 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.**

2022. évi Üzleti Terv könyvvizsgálói véleményt tartalmaz.

**Nagy Gábor Tibor**  
üzvezető igazgató

## 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: 68.20'08 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A vállalkozás jogi képviseletét megbízási szerződés keretében a 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 (**S**ociety), technológiai, műszaki tényezők (**T**echnical), gazdasági (**E**conomical), természeti (**E**cological), politikai (**P**olitical) környezetet jelölnék. A STEEP elemzés során a vállalkozásra ható hosszabb távú környezeti tendenciákat vesszük számba és strukturáljuk, ezáltal kiemelhetővé válnak azok a fontosabb tényezők, amelyek befolyásolhatják a stratégiai döntéseket.

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

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

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

### Gazdasági tényezők

A gazdaságot növekvő inflációs mutatók és dinamikus emelkedő jegybanki alapkamat jellemzi.

Dátum	Alapkamat
2022.03.23.	4,40%
2022.02.23.	3,40%
2022.01.26.	2,90%
2021.12.15.	2,40%
2021.11.17.	2,10%
2021.10.20.	1,80%
2021.09.22.	1,65%
2021.08.25.	1,50%
2021.07.28.	1,20%
2021.06.23.	0,90%

A február végén kirobbant orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta a világgazdasági kilátásokat. A földrajzi közelség és az érintett országokkal folytatott külkereskedelem nagyobb súlya miatt a várható hatások Európában, és különösen a kelet-közép-európai régióban erőteljesebbek lehetnek. *Az infláció számos országban, több évtizedes csúcspontot elérve, tovább emelkedett.* A háború a nyersanyag- és az energiaárak emelkedésén keresztül további inflációs kockázatokat okoz, amit az ellátási nehézségek erősödése is súlyosbít. **A Magyar Nemzeti Bank inflációs jelentése alapján** „az energia- és nyersanyagárak emelkedése költségoldalról ismét növeli a hazai inflációt. Az első körös hatások begyűrűzése után a következő hónapokban az infláció mérséklődésére lehetett számítani, azonban az orosz-ukrán háború újabb jelentős költségsokkot okozott. *A rövid távon várható inflációs pálya a háború időtartamától, a szankciók mértékétől és fennmaradásának hosszától, valamint az ezekre adott kormányzati válaszlépésektől függ.* Az energia- és nyersanyagárak emelkedése költségoldalról tovább növeli az inflációt, ezért az inflációs ráta csökkenésének megindulása a második félévre toródik. **Éves átlagban az infláció 7,5–9,8 százalék között alakulhat.** Előrejelzésünkben az üzemanyagárakra bevezetett ár plafon és az élelmiszer ár stop Kormány által meghirdetett időtartamát és az ezt követő kifutását feltételeztük. Középtávon az ismételt ársokk kifutását követően az árstabilitás elérése.”

Az inflációs kilátásokat többségében felfelé mutató kockázatok övezik. A Monetáris Tanács a márciusi Inflációs jelentés alapelőrejelzése körül **három alternatív forgatókönyvet** emelt ki. A **magasabb energia- és nyersanyagárakat feltételező** alternatív forgatókönyv az alapelőrejelzésnél **magasabb hazai inflációs és alacsonyabb növekedési pálya** felé mutat. Ezen túl másik két scenárió is kidolgozásra került: a globális *ellátási láncok zavarainak gyorsabb oldódásával* számoló forgatókönyv szerint az alappályánál alacsonyabb inflációs és magasabb növekedési pálya valósul meg. A másodkörös inflációs hatások kockázatának emelkedését bemutató forgatókönyv az alappályához képest magasabb inflációs pályával áll összhangban. A kiemelt forgatókönyvek mellett a Monetáris Tanács további alternatív scenárióként a *tartósan magasabb kockázati felárat, a magasabb bérnövekedést és fogyasztásbővülést,* illetve a versenyképességi reformok gyorsabb megvalósulását feltételező pályákat tárgyalta.

**A 2022. évi adótörvény módosítások** a KIK-FOR Kft.-re nézve legfontosabb változása, hogy csökkenő munkáltatói terhekkal számolhatunk: 2022 január 1-jétől 13 százalékra csökkent a szociális hozzájárulási adó mértéke; a szakképzési hozzájárulás ezzel egyidejűleg megszűnt.

**2022. évben alkalmazzuk a bruttó 200 000 Ft összegű minimálbért és a bruttó 260 000 Ft összegű garantált bérminimumot,** az üzleti év során (bázishoz képest) emelt összegű cafetéria juttatással is terveztünk - *összesen 19 m Ft keretösszegig.*

### **Természeti tényezők**

**Energiafelhasználás, alternatív energiaforrások, erőforrás újrahaznosítás, hulladék-gazdálkodás, zöldmozgalmak hatásai**

**A Kft. Üzleti tervében 2022. évre jelentős energia áremelkedéssel számol.** 2022. évben az elektromos energia költsége 44,90 Ft/kWh egységnyi díjra emelkedett, mely ca. 125 %-os emelkedést jelent a bázishoz képest; ezen túl 2022. január 01-től a távfűtési alapidíjat 4,2 százalékkal, a hődíjat 72,8%-kal emelte meg a Közszolgáltató. A 2022-es egységár nettó 3 162 Ft/GJ-ról január 01-től 5 464, - Ft/GJ egységárra emelkedett, ezzel összefüggésben a Csányi János körút 14., szám alatti irodaházunk fenntartási költségei



jelentősen megemelkedtek. **A Kft. jelentős (villamos)energia felhasználóként is megjelenik, azonban a lakossági, illetve üzletbérlok részére tovább számlázásra kerül az időarányos fogyasztás összege, így ennek negatív hatása a kintlévőségre vonatkozóan lehet, melyre a Kft. követelésérvényesítési részlege figyelemmel lesz.**

**A 2022-es üzleti évben készülő ingatlanfejlesztési tervezéseink során bizonytalanságot jelent, hogy erőteljes következményei lehetnek az energiaárak magas szintjének,** tekintve, hogy a dráguló energia az inflációban is megjelenik és a forint árfolyamán is éreztetheti hatását. A magasabb energia keresletszűkítést hozhat és akár az ingatlanfejlesztési terveink megvalósítását is veszélyeztetheti, így alternatív szcenáriókkal is számolnunk szükséges.

### **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, kismértékben teszi lehetővé a technikai, technológiai újítások bevezetését, azonban a Kft. elkötelezett a jövő évi jelentős informatikai fejlesztéseket mellett, mellyel **online felületen keresztül a transzparens ügyfélforgalom kezelését valósíthatja meg.** Ezen túl társaságunk is élni kívánt a Kecskeméten megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel. Ennek szellemében 2017. évben **elektromos személygépjárművet** vásárolt a Kft. a gyorsszolgálat munkatársainak részére, melyet nagyfokú költséghatékonyság mellett jó tapasztalatokkal használ és 2021. évben **kettő új, környezetkímélő tehergépjárművet szerezett be** szakipari munkát végzők részére.

### **Politikai tényezők**

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

A 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**

Régióinkban, főként városunkban és vonzáskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2021. január 1-én hivatalosan becsült népessége 109 651 fő, melynek 65,9 %-a (15-64. életév között) munkaképes.

(Statistikai adatbázis alapján)

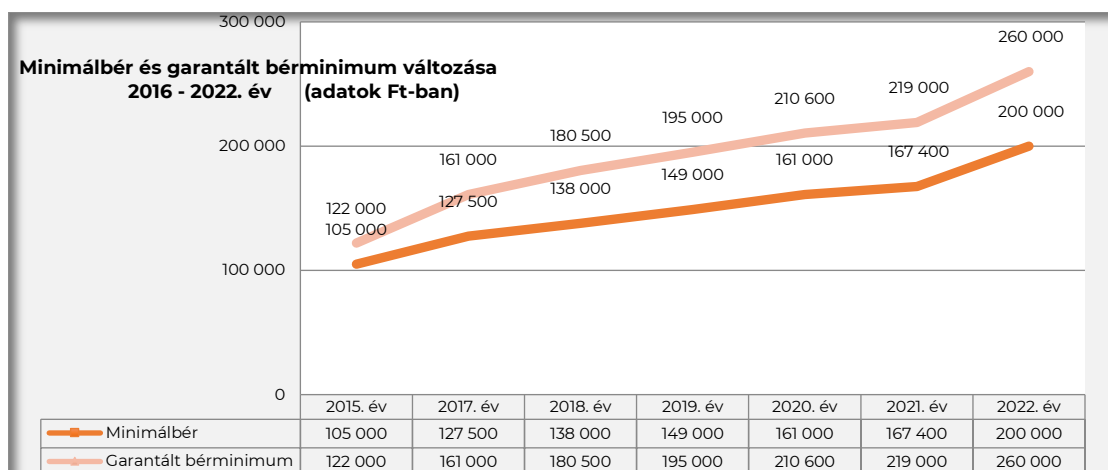
ÉV	Munkanélküli (fő)	Munkanélküli (%)	Munkaképes népesség (fő)
2019	2463	3,28% ▲	74 899
2020	3245	4,42% ▲	73 875
2021	2522	3,49% ▼	72 263

### 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 % (2017. április óta változatlan volt), majd 2020. évben valósult meg utolsó alkalommal lakbér emelés. 2022. évi Üzleti tervben nem számolunk bérleti díj emeléssel, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett m<sup>2</sup>-árak így is csekélynek minősülnek **pl. a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó; így az 1 m<sup>2</sup> -re számított átlagos lakbér 527 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg a piaci viszonyok alapján történő hasonló minőségű lakó ingatlan bérbeadásnál 1 724 - 2 436 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjak jelennek meg** (átlag 2080 Ft/m<sup>2</sup>/hó). Továbbra is megállapítható, hogy a költségelven történő bérbeadás a piaci ár felét sem teszi ki.

### A humántőke szerepe a koronavírus járvány elleni védekezés során és azt követően felerősödött.

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 2015 - 2021. közötti években dinamikusan emelkedik, a vizsgált időszakban a minimálbér 90 %-os, míg a garantált bérminimum esetén 113 %-os mértékű a bázishoz (2015. év) képest.



Amíg 2020 - 2021. év viszonylatában a bruttó átlagkereset 8,7%-kal emelkedett, addig a KIK-FOR Kft.-nél 2021. évben átlagos 5%-os, differenciált alpbér emelés valósult meg.

2022. évben a hazai vállalkozásoknál az előrejelzések alapján 12 és 18% közötti növekedésről valósulhat meg.

**A KIK-FOR Kft. 2022. évi Üzleti tervében átlagos 12,5%-os, differenciált alpbér fejlesztést irányzott elő az emelkedő inflációs környezetben, illetve terv számai teljesülése esetén átlagosan egy havi jutalmat kíván biztosítani.**

Közepesen magas átoltottság miatt a koronavírussal összefüggésben történő megbetegedésekre tekintettel nem számolunk jelentős kieső munkaidővel, azonban tekintettel arra, hogy a Kft. munkavállalóinak átlag életkor 49 év, a fizikai állomány átlag életkora 57 év, így ott növekvő mértékű betegszabadságot, illetve táppénzhozzájárással prognosztizálunk. 2022 évben a fizikai állomány fluktuációját tapasztaljuk az életkori sajátosságok okán.

### KSH által közzétett infláció

2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év terv
2,4 %	2,8 %	3,4 %	3,3 %	5,1 %	7,5 – 9,8 %

A beruházási hitel tőketörlesztésének kezdete: 2016. április 29. 2022. évben ütemezetten, negyedévente 8 500 E Ft összegben történő 34 m Ft éves összegű visszafizetésekkel számolunk.

Beruházási hitel kamat: 3 havi BUBOR (2020. szeptember 30-án 0,77 % volt, 2021. szeptember 30-án 1,77 %, 2022. március 31-én 6,48 %) + 1,8 % / év, így tervünkben a 2021. évi kamat tehernél kisebb abszolút összegű pénzügyi műveletek ráfordításával kalkuláltunk a folyamatos tőketörlesztéssel összefüggésben.

### III. Szervezeti terv

**A vezetői összefoglalóban kiemelten szerepeltetjük a 2022. évi tervezett üzletmenetet befolyásoló hatásokat.** A KIK-FOR Kft.-nél a KMJV 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* jelenik meg, mely hat a bértömeg alakulására; ez természetesen növeli a munkából való kiesés idejét. A 2022. évi személyi jellegű ráfordítás tervben szereplő bruttó bérköltség esetén a kieső időket nem tartalmazza. Társaságunk minden számára elérhető eszközzel készül, hogy a munkavállaló *vagy* családtagja betegsége idejére **a munkavállaló helyettese** lássa el a hiányzó munkavállaló feladatait, így **minden dolgozónál teljes munkaidős foglalkoztatással és egy havi jutalommal terveztünk.**

**Tervünk szerint a 2022. üzleti évben Társaságunk feladatainak ellátását továbbra is 74,00 fő foglalkoztatotti létszámmal tervezi elvégezni. 2022. évben szervezeti folyamatokban bővítést tervezünk, az ingatlanfejlesztési részleg felállításával kívánunk megfelelni a Tulajdonosi igényeknek.** A részleg munkájának részét képezi a jövőbeni ingatlanfejlesztési koncepciók kidolgozásai, döntéshozókészítő és megvalósíthatósági tanulmányok készítése és döntéshozó elé terjesztése.

**A 2022. évi képzési terv keretében az alábbi képzési lehetőségek biztosításával számoltunk.**

### **I. Bérlakásgazdálkodási osztály**

Az osztály számára szakmai konferenciákon (pl. Magyar Ingatlankezelők Szövetségének rendezvényei), illetve ingatlankezelői tanfolyamon; továbbá a részleg vezetői feladatokat végző kollegáink számára biztosítjuk szakmai munkájuk színvonalának biztosítása érdekében az Ingatlanközvetítői képzésen való részvétel lehetőségét, mindösszesen 500 E Ft-os kerettel terveztünk képzési tervünk keretében.

### **II. Műszaki részleg**

2022. évben fizikai állomány tovább képzése is megvalósulna, 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 10 fő érdeklődővel. Ennek tervezett költségkerete 250 E Ft. Az állomány szakképzésére mindösszesen 600 E Ft-ot biztosítunk jelen Üzleti terv Tervezetünkben.

### **III. Társasházkezelési részleg**

Társasházkezelők Országos Egyesületének képzésein, konferenciáin kívánnak részt venni a részleg munkavállalói, szakmai tapasztalatcsere céljából, 80 E Ft összeget tervezünk.

**IV. Számviteli, pénzügyi területen** továbbra is biztosítjuk a kötelező továbbképzéseken való részvételt.

A KIK-FOR Kft. minden szellemi munkát végző kollegáját **excel oktatás**ban részesíti a munkavégzés hatékonyságának fenntartása érdekében szükségesnek bizonyul az ismeretek szinten tartása, illetve új ismeretek szerzése.

A Kft. motivációs céllal munkavállalói körben kiejánlja a másoddiplomás *ingatlangazdálkodás* szakképesítést a felsőfokú végzettséggel rendelkezők részére, az *Ingatlanmenedzser / Ingatlanmenedzser szakközgazdász szakirányú* továbbképzést és az *ingatlangazdálkodási szakközgazdász* képesítést.

2022 évben külföldi szakmai út költségeivel is számoltunk.

**Össességében jelen terv keretében 1,5 m Ft-ot szándékozunk költeni a munkavállalóink ösztönzésére, fejlesztésére, ezáltal elősegítve hosszútávon történő megtartásukat, illetve a szakmai ismeretek bővítése lehetőség teremt a Kft. elismertségének növelésére is.**

Bértervünkben a szerződések alapján jelenleg ellátott feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint takarékos bérgazdálkodással. **A 2022. évi üzleti évben 12,5 %-os átlagos, differenciált alpbérfejlesztést tervezünk megvalósítani** minden ágazatnál és a vezetői státuszokban is. A személyi jellegű ráfordítások között kalkulálunk a vezető állású munkavállalók részére kitűzött teljesítményhez kötött juttatásokkal is.

## IV. Tevékenységi terv

### 1. Ágazati tervek bemutatása

#### a) *Bérlakások kezelése, működtetése*

**A Kft. Üzleti tervében az önkormányzat tulajdonában lévő lakások** lakbéréről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30.) számú rendeletében meghatározott **jelenlegi egységnyi bérleti díjaival tervez; felvonók** esetében a liftdíj mértékének 60,- Ft/nm/hó összegben tartásával számol. 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 lépcsőházak, közös használatú részek fűtése, világítása, takarítása, karbantartása, a működtetés személyi, adminisztratív és egyéb költségeinek fedezetét biztosítja. A Kft. módosított 2022. évi I. ütembeli felújítási tervében bruttó 28 019 E Ft összegű felújítással számol. A KIK-FOR Kft. a lakáságazati terveiben az egész éves felújítási keretösszeggel 46 929 E Ft-tal tervez.

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 igényekkel bíró önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok állapotjának fenntartására.

A Magyar Nemzeti Bank a lakáspiac aktuális folyamatainak elemzése során elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint ingatlanközvetítő cégek által biztosított információkra támaszkodik. A szakmai elemzés alapján a járvány növelte a bizonytalanságot a háztartások körében, ugyanakkor 2021. évben jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet az új otthonteremtési kedvezmények pozitív hatásaként. Az elmúlt egy évben érdemben szűkült a fővárosi és vidéki átlagos bérleti díjak közötti különbség. Az elmúlt évben tapasztalt bérleti piaci folyamatok következményeképpen, 2021 első negyedévének végére jelentős mértékben csökkent a fővárosban és a megyeszékhelyeken található ingatlanok bérleti díja közötti különbség. 2020. márciusban még 96 ezer forinttal kellett többet fizetni átlagosan egy fővárosi albérletért, idén márciusban azonban 56 ezer forintra mérséklődött a bérleti díjakban tapasztalt különbség. **A fenti elemzés is előrevetíti, hogy még nagyobb igény megjelenésére számíthatunk a csekély mértékű egységnyi lakbér díjak miatt.**

**Az ágazat eredményét 2022. évre -23,2 m Ft-ban tervezzük**, így a lakásgazdálkodási ágazat átfogó elemzése és az inflációs hatások kiigazítása érdekében előterjesztést előkészítése indokoltá vált.

Bérlakáskezelési ágazat munkáját 2022. évben online ügyfélszolgálati rendszer bevezetésével kívánjuk támogatni. A rendszer bevezetésének tervezett díját szerepeltetjük Üzleti tervünkben is.

## **b) Üzletvagyongazdálkodási terve**

A KIK-FOR Kft. egyik fő tevékenységi köre és feladata a cég tulajdonában lévő üzletek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása. A Társaság célja, hogy ezen vagyon minél hatékonyabb hasznosításával, a bevételek növelésével biztosítva legyen az ingatlanállomány folyamatos fenntartása, fejlesztése, felújítása és értéknövelése. Jelenleg 112 db üzlet bérlemény van a KIK-FOR Kft. tulajdonában, melynek jelentős része bérbeadásra is került.

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.

**Jelenleg bérbeadásra kínáljuk** a Wesselényi u. 1. szám alatti 177 m<sup>2</sup> és a földszinti 33 m<sup>2</sup>, mindösszesen 210 m<sup>2</sup> helyiségcsoportot, a Rákóczi út 32. szám alatti 41 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséget és 82 m<sup>2</sup> alapterületű pincerészt. Üresen állnak a Csányi János krt. 14. szám alatti „B” épület II. emeleti helyiségei, valamint a Kossuth tér 6-7. szám alatt található 2 db üzlethelyiségünk.

Az üresen álló üzleteket több kommunikációs csatornát is igénybe véve hirdetjük, így feltehetően mindkét üzletre találunk új bérlőt.

Hosszabb ideje áll üresen a Rákóczi út 4. szám alatti 647 m<sup>2</sup>-es ingatlanunk is. Átmeneti jelleggel, és a város kulturális eseményeihez kapcsolódóan, lehetőséget biztosítunk kiállítások és kulturális események megrendezésére, ezzel biztosítva az ingatlan állagmegővését is. 2022. évi terveink között ezen ingatlan felújításának megkezdésével számolunk.

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.

A KIK-FOR Kft. székház udvari épületének földszinti és első emeletét, összesen 244 m<sup>2</sup> alapterületet bérel a volt Szociális és Gyermekevédelmi Főigazgatóság (NSZI). Előreláthatólag 2022. első félévben lejár azon Európai Uniósi 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. **2022. évben 12 db helyiség bérletére kötött szerződés jár le, többségében a bérleti jogviszony meghosszabbítására számítunk, azonban a markánsan megjelenő inflációs hatások miatt számítunk határozott idejű szerződések felmondásának kezdeményezésére is.**

Az ingatlanok hasznosítása során - az ügyfélközpontú gondolkodás jegyében – cégünk igyekszik eleget tenni a bérlők egyedi kéréseinek és az üzletek bérbeadása, valamint a tárgyalások eredményeképpen mindkét fél részére kedvező feltételeket, ideális kondíciókat tartalmazó szerződéseket kötni.

Célunk a kihasználtság növelése, a bérlők hosszú távú megtartása és az ingatlanok műszaki állapotának folyamatos javítása.

**Az üzletmenetet befolyásoló hatásoknál jeleztük, hogy 2022 évben jelentős szegmens szűkülésre irányuló folyamatokkal 2022. évben nem számolunk.** 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-

Az üzletvagyon állomány fejlesztését is szolgáló beruházások költségei - mint a 2019 évben elkészült Kéttemplomközi felújítás és átalakítás esetében is, amelynek során 4 üzlet alakult ki és a bérbeadással történő hasznosítása teljeskörűen meg is valósult - a későbbiekben megtérülő ráfordításnak tekinthetők.

Társaságunk 2022. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyon megóvására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő kedvező konstrukciójú bérlemény kiadásra.

A Magyar Nemzeti Bank a kereskedelmi ingatlanok piaci folyamatainak elemzéseivel is kiemelten foglalkozik időszaki jelentéseiben. A Testület tagjai szerint a koronavírus-járvány hatására az **irodapiacra jelentősen csökkent a bérletre kínált területek iránti kereslet**, a bérlők elbizonytalanodtak, szakértő szerint az úgynevezett hibrid (részben irodai, részben otthoni/ távoli) munkavégzés („hybrid office”) fog eluralkodni. A piaci szereplők között egyetértés volt abban, hogy rugalmasságot kell beépíteni a bérleti szerződésekbe. Az irodapiacra a bérleti díjakban egyelőre nagy visszaesés nem tapasztalható és a fejlesztők is tartják a bérleti díjak szintjét. Várakozásuk, hogy a fejlesztéseket tekintve a szegmensben mérséklődik a lendület. A bérleti piacon kialakuló tendencia, hogy elválnak egymástól az ipar-logisztika, valamint az iroda és a kiskereskedelmi szegmens piaci folyamatai. A következő egy évben a várakozások szerint az irodapiacra a kereslet 2–3 százalékos, a kiskereskedelmi piacon 5–9 százalékos visszaesése lesz megfigyelhető az elemzések szerint.

**A nem lakás, üzletvagyon ágazat bevételeként 2022. évben még mindig óvatos szcenárióval, ám 2021. évinél magasabb összegben 203 m Ft árbevételt prognosztizálunk.** Tervünkben nem számolunk bérleti díjkezdéssel, tekintettel arra, hogy az érkező előrejelzések alapján korlátozó intézkedések bevezetésére nem kell számítani, ugyanakkor emelkedő üresen állási rátát vetítünk előre. **Az ágazat 2022. évre tervezett eredménye 82,7 m Ft**, a tervezés során az előző évektől eltérően jelentősebb összegű karbantartási költségekkel kalkulálunk, annak érdekében, hogy az előregedő rossz állapotban lévő 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 mezőgazdasági és egyéb besorolási ágú földterületek, továbbá 2 egyéb helyiség hasznosítása a tulajdonossal szoros együttműködésben. Üzleti tervünk ágazati részében telekkialakítás nélküli tervezett feladat ellátással számolunk, 2022. évre 28 000 E Ft összeget tervezünk kvázi dologi kiadásként. Ez az összeg tartalmazza a szokásos ráfordítási kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, vagyonkezeléssel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségeket, vagyonkezelt 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.** Megbízott esetén az igény bevett szolgáltatás tartalmazza az 1 fő vagyonkezelésért felelős megbízott költségeit, akinek a 2021. januárjától egyszeri emelés valósult meg, 2022. évre megbízási díj emeléssel nem tervezünk. Személyi jellegű ráfordítások között a tervben figyelembe vettük 1 fő vagyonkezelési ügyintéző, 1/2 fő adminisztrátor költségeit, továbbá az ingatlangazdálkodási vezető és helyettese személyi jellegű ráfordításainak 5 %-át. Kiadásokra részben a haszonbérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két egyéb helyiség díja nyújt fedezetet. **Az ágazat a tevékenység jellegére tekintettel nullszaldós.**

### **d.) Egyéb tevékenység**

Az Üzleti terv tervezetben szereplő **egyéb, a kezelési tevékenységhez kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások szerepelnek, melyek a cég szolgáltatás mixét bővítik,** azonban nyereséget nem biztosítanak. Önkormányzat a Homokbányai lakóingatlanok működtetésére megkötött megbízási szerződés alapján nettó 1 375,98 E Ft/hó/ütemenkénti, mindösszesen 33 m Ft (bruttó 41,9 m Ft) bevételt biztosít a Kft. részére, melyből a bérlemény kezelési, számviteli, pénzügyi, kisebb karbantartási munkákat, takarítási, gondnoki, feladatokat a Kft. szakemberinek, megbízottjainak el kell látni.

**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 28 m Ft tervezett bevételként és kiadásként is szerepeltetjük. Ez évi Üzleti tervünkben is így kalkulálunk.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a **240 homokbányai lakás kezelését,** melynek bérbeadásából tervezett befolyó bevétel 72 m Ft, mely kiadásként is megtervezésre került, tekintettel arra, hogy az önkormányzati bevétel részét alkotja a bérbeadás befolyó bevétele. 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 nagyvállalatával. Önkormányzat és társaságunk között 3 db vállalkozási szerződés került megkötésre határozott időtartamra (2021. március 01. – 2022. február 28.) a Homokbányai dolgozói apartmanház üzemeltetési feladatainak ellátása érdekében.

### **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

2022. évre vonatkozó előzetes és végleges tervünk alapján a 2022. február 28. napi határozott időtartam lejáratát követően előirányoztuk a 2022. év márciusa utáni és 2023. évi üzemeltetési feladatok ellátását. Új árajánlatunkban számolva az inflációval, a minimálbér és a garantált bérminimum emelkedésével. Épületüzemeltetési feladat ellátásáért 17 m Ft-tal kalkulálunk tervünkben; a számviteli törvénynek megfelelően alkalmazzuk a projekt elszámolás szabályait a megállapodás szerint 3, illetve 5 évenként, így első ízben 2023. évben esedékessé váló festési munkákra.

**Homokbányai apartmanház jelentősebb igénybevétele, illetve az előre nem tervezhető költségek megjelenése esetén** KMJV költségvetésének terhére kérjük Tisztelt Tulajdonostól a felmerülő többletkiadások utólagos finanszírozását.

A társaság apportba kapott ingatlanvagyon értékesítést *nem tervez* 2022. évben.

A társaság egyéb tevékenység sorai között tüneti fel Bogács szálláshely bevételeit és a szükséges karbantartási tevékenység ellátásával kapcsolatos ca. 1,5 m Ft összegű szakipari munkák elvégzését.

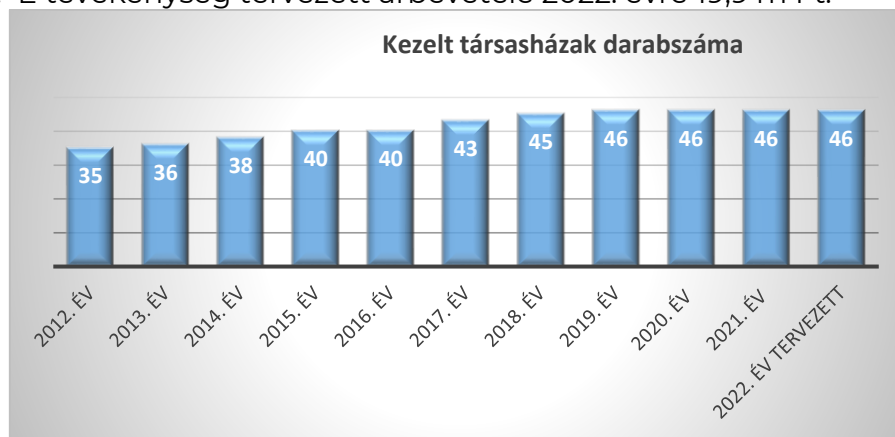
**Az ágazat 2022. évre tervezett eredménye - 48 m Ft összegben valószínűsíthető, az ágazat eredménye a közvetlen költségekre sem biztosít fedezetet.**

### e.) Megrendelésre végzett külső vállalkozási tevékenység

Terveink alapján a lakossági partnerek számára végzett karbantartási tevékenység és egyéb külső megrendelések alapján ellátott munkák alkotják a külső tevékenységet, melynek nyeresége biztosíthatna fedezetet további eszköz és szerszám beszerzésekre. Ezen tevékenység végzése a saját fizikai állomány kapacitás lekötése kapcsán valósul meg, ám jelentősebb megbízásoknál külső vállalkozót vonunk be. **Előzetes programunk szerint az ágazat veszteség nélkül zárhatja a 2022-es évet.**

### 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 1 354 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét látjuk el** - a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvény rendelkezései szerint -, mely magába foglalja a teljes körű ügyintézői szolgáltatást. E tevékenység tervezett árbevétele 2022. évre 19,9 m Ft.



**A Kft. által kezelt társasházaknál az eddigi években kismértékű emelést tudtunk érvényesíteni a megbízási díjak tekintetében, azonban a bérminimum kiszámítható és dinamikus emelkedésével összefüggésben 2022. évben a beszámoló elfogadó közgyűléseken napirendi pontként javasoljuk tárgyalni a megbízási díj emeléseket is, bízva abban, hogy a lakóközösségek elégedettek komplex szolgáltatáscsomagunkkal.**

A társasházi csoport létszáma költséghatékonyság viszonylatában optimálisnak mondható, viszont nem elegendő. Jelenleg 2 fő társasházkezelői ügyintéző és 1 fő társasházkezelési asszisztens, valamint vezetői közreműködéssel üzemel az ágazat. A munkavállalók számát és személybeli összetételét illetően 2022. évre változtatni kívánjuk, napi 4 órában műszaki végzettségű szakemberre lenne szüksége az ágazatnak a folyamatosan felmerülő társasházakat érintő felújítási és karbantartási munkákkal kapcsolatosan, mely helyszíni felméréseket, véleményezést és a velejáró ügyintézőt vonja maga után.

2015. évtől eHáz programban tartjuk nyilván kezelt társasházainkat, mely internetes hozzáférés segítségével az ingatlantulajdonosok részére is használhatóvá válik. A

rendszeren keresztül lehetőség nyílik arra, hogy az eddigi hosszas, egyenkénti levélíráások, felszólítások, közgyűlési meghívók, felszólító levelek egy gombnyomásra elkészüljenek és azok e-mailen keresztül 1 percen belül célba jussanak, a csoportos dokumentumnyomtatás mellett.

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

Elmondható, hogy az általunk kezelt társasházak jelentős hányada elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód nem kellőképpen kialakult. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt közreműködünk a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában, mint például felújítási alap képzése, célbefizetések, támogatott hitelkonstrukciók bevonása.

Tapasztalható az elmúlt évben, hogy a társasházakért folyó versenyben a konkurensainkkal szemben, megbízhatósággal, átláthatósággal, és szakmai hozzáértéssel, valamint az önkormányzati háttér adta biztosítékkal szerepelünk eredményesen ez elviekben biztos alapot adhat a piacmegtartó és piacszerző tevékenységünknek. Piacmegtartó-piacszerző tevékenységünk során egyre jelentősebb szerepet kap a „jó” ár-értékarány megállapítása. A társasházkezelői tevékenységet végző vállalkozások száma az elmúlt évben ugyanis jelentősen megnövekedett, ami a jövőben mindenképpen vállalási árak csökkenő tendenciáját vetíti elő. Alapvető elvárásként tekintünk azon feladatok elé, miszerint az újonnan társasházzá alapított ingatlanok esetében az alakuló közgyűlésnek lebonyolítására osztályunk kapná a megbízást.

**Tervünkben -1 E Ft ágazati eredményt prognosztizálunk.**

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

#### **Téglás utca 5. szám alatti A lépcsőház**

Az épület az önkormányzati tulajdonban lévő költségalapon kiutalható lakásokat tartalmazó tömbházak mellett helyezkedik el. Jelenleg 20 db lakás piaci alapon van kiadva, üresen állás csak átmenetileg, bérlőváltás esetén rövid ideig lehetséges. Az ár képzés teljesen piaci alapú. A cég igyekezett jól kiválasztani a bérlőket a kintlévőségek növekedésének elkerülése érdekében.

#### **Téglás utca 5. szám alatti BC lépcsőház**

A KIK-FOR Kft. további 5 éves határozott időtartamra, ellenérték fejében átruházza a jogot, hogy az ingatlanban található lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében meghatározza a bérlőkijelölő a bérlő személyét.

A saját tulajdonú lakóingatlan hasznosítás során jelentősebb festési munkálatokkal számolunk, tekintve hogy az ingatlantömb immár 5 éve magas kihasználtság mellett üzemel. **Az ágazat eredményterve 8,7 m Ft.**

### **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlantömb 38 db lakóingatlan**

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

2022. évre is a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház 100%-os kihasználtsággal tervezünk; 11,5 m Ft eredményterv mellett.

### **Egyéb lakóingatlan hasznosítás**

A KIK-FOR Kft. a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és az Önkormányzat között az alábbi 3 db lakás 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

Tekintettel a tárgyalásokra ezen ingatlanokat jelenleg üresen állóként szerepeltetjük.

### **h.) Városi Bérlakás Kft. tulajdonába kerülő 25 db lakóingatlan felújítási munkáinak tervezett megbízása**

A felújítási munkák előzetesen becsült mindösszesen költsége bruttó 298 millió Ft (nettó 234 millió Ft), melyből 2022. évben 16 db lakóingatlan nettó 221 m Ft értékű felújítást végezné el a Kft. szakember gárdájával és kapacitás kiegészítési céllal szerződött partnerei bevonásával. A KIK-FOR Kft. szakemberei végeznék a lakóingatlanok felújítását. Az előzetes költségbecslések alapján a felújítás közvetlen anyag és munkadíjaira a fedezet biztosított, a KIK-FOR Kft. általános költségei nem térülnek meg.

A projektet a Kft. minta projektnek tekinti és a projekt során szerzett tapasztalatait beépíti a következő ütem előkészítési és kivitelezési munkáiba.

**2022-es üzleti évünkben jelentős ingatlanfejlesztési koncepciókat kívánunk előterjeszteni** a Felügyelő bizottságunk és Tisztelt Tulajdonosunk számára. Terveink között szerepel saját tulajdonú ingatlanfejlesztés (Társasházépítési projekt), önkormányzati tulajdonú ingatlan egyéb célú fejlesztési tervei (Máriahegy térségében lakópark fejlesztési projekt). Indokolttá vált az idei évre, hogy a Kft. az önkormányzati tulajdonú teljes vagyont feltérképezze és fejlesztési tanulmányok elkészítésével támogassa a Város Vezetését.

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

**2022. évben tovább kívánja folytatni a Kft. az üzleti célú bérleményfejlesztések, valamint a székház kiadhatóságának növelése érdekében szükséges műszaki előkészületeket, mivel csak a piaci alapon működő vagyon hasznosítása teremtheti meg további fejlesztések alapjait.**

**Üzletvagyon-ingatlanállományunk** állagának folyamatos fejlesztése, karbantartása szükséges. Az üzlethelyiségek jelentős része műemlék jellegű vagy felújításra szoruló épületben található, mely állapotának fenntartása érdekében 2022. évben felújítások megvalósítását terveztük. Kiemelten kívánjuk kezelni a villamos hálózat felújításokkal együtt megvalósuló egyedi mérési pontok kiépítését és a Wesselényi utcai ingatlancsoport bérbeadást megelőző átalakítását. Megüresedő üzleteinknél a kiadhatóság érdekében szükségessé váló gázhálózat, villamoshálózat korszerűsítésre is különítünk el pénzügyi forrást pl. Rákóczi úti üzletek.

2022. évben 2021. év végre képződött önerőnk felhasználásával meg kívánjuk kezdeni a Rákóczi út 4. szám alatti 647 m<sup>2</sup> alapterületű saját tulajdonú ingatlanunk felújítási munkáit, melyet terveink szerint 2023. évben fejeznék be. A felújításhoz szükséges önerészen felüli pénzeszközt kölcsön felvétel útján biztosítanánk, - *melyet szerepeltetünk az Üzleti tervünk hosszú lejáratú kötelezettség mérleg sorában is* - és az ezen túli fennmaradó finanszírozást együttműködési megállapodás keretei között Tulajdonosunk bevonásával valósítanánk meg.

### **További eszközfejlesztési terv**

**2022. évben** - a 2019. évben bevezetett és 2020. év óta folyamatosan bővített - **Andoc dokumentum, irat és folyamatkezelő rendszert kívánjuk jelentősen fejleszteni, annak érdekében, hogy** ügyfélbarát szolgáltatásaink **online módon új honlapunkon bevezetésre kerüljenek és minél szélesebb körben elérhetővé váljanak**, erre 2022. évben nettó 8,6 m Ft-ot különítünk el. Az új honlap specifikációja elkészült, a bevezetését 2022. III. negyedévre prognosztizáljuk. Az informatikai fejlesztésekkel összhangban tervezzük a számítógépes állomány kapacitás bővítését további 3 m Ft összegben; valamint nyomtató korszerűsítést és informatikai hálózat végpont kiépítését, valamint az online ügyfélszolgálat bevezetésével együtt az internet sávszélességének bővítésre irányuló terveink fedezetét is szükséges megteremteni.

Továbbra is nagy hangsúlyt kívántunk fektetni a gépjárműpark megújítására. A gépjármű park megújítását célzó fejlesztéseket egy részét 2021. évre, másik részét 2022. évre átütemeztük. 2022. évi terveink között személygépjármű beszerzésével is tervezünk, melyet maximum 50 % önerővel pénzügyi lízing konstrukcióban kívánunk megvásárolni. **Továbbra is biztosítjuk fizikai állomány részére a megfelelő mennyiségű, minőségű kézi szerszámokat**, melyek beszerzésére 2022. évben ca. 700 E Ft áll rendelkezésre.

### **3. Finanszírozási terv**

2022. évi Üzleti tervünkben szereplő ágazatok közül **az üzlet-, iroda és egyéb helyiség hasznosítási ágazat finanszírozza az egyéb ágazat és a lakásgazdálkodás bevételei által időszakosan nem fedezett kiadásokat**. A saját tulajdonú lakásállomány és az üzletállomány bevételei fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatos költségeket, tehát az önfinanszírozás biztosított. Korábbi tapasztalatok alapján a Kft. likviditását jelentősen korlátozza, hogy olyan kiadások is felmerülhetnek, amelyeknek a fedezete csak későbbi időpontban keletkező bevételekből biztosított, így a folyószámlahitelkeret - *2021. évi vel azonos* - **50 m Ft** összegben történő megújítása 2022. évben is indokoltá vált. Az OTP Bank Nyrt. kedvező kondíciói miatt, amennyiben szükségessé válik ki kívánjuk használni a folyószámlahitel által nyújtott biztonságot; fent kívánjuk tartani a Raiffeisen Bank Zrt-nél fennálló **20 m Ft keretösszegű folyószámlahitelkeret rendelkezésre állását** is 2022. évben.

**A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó 2022. évi hosszú távú fizetési kötelezettségei** között a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújításának finanszírozásához felvett hitel tőkerészevel nem számol, azt a számviteli törvény előírásainak megfelelően 11 m Ft összegben rövid lejáratú kötelezettségként szerepelteti. Azonban a saját tulajdonú ingatlanállomány (tervezetten Rákóczi út 4.) 2022 évi fejlesztésével összefüggésben felvételre kerülő hosszú lejáratú hitel tőkerését a hosszú lejáratú kötelezettségek között, a következő évi tőke törlesztőrészt a rövid lejáratú kötelezettségek között tünteti fel.

Az önkormányzat és a Kft. között 2022. évben várhatóan megvalósuló jogügyletekből eredő kötelezettségek bemutatása, *tekintettel* az évente visszatérő jellegű támogatásra, ellentételezésre *vagy* ellenszolgáltatásra:

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	<i>adatok Ft-ban</i>
		Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	23 653 750	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	0	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	41 940 480	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	36 500 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	59 599 830	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	21 648 420	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	12 500 000	Kötelezettségvállalás alapján
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>195 842 480</b>	

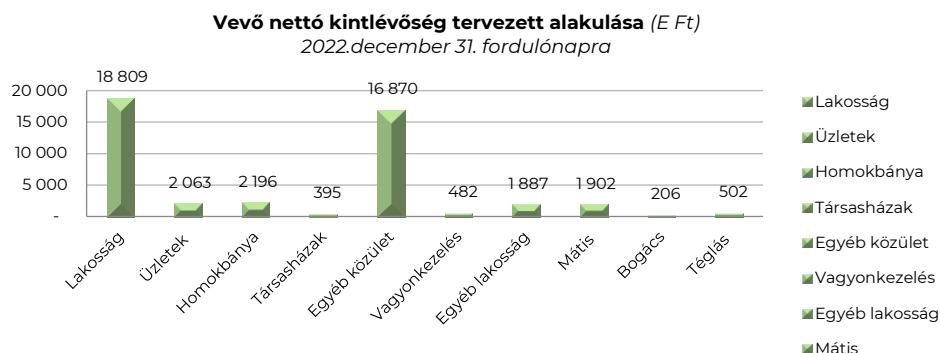
Az önkormányzat Möt. 13. §-a (1) bekezdés 9. pontja alapján a kötelezően ellátandó lakás és helyiséggazdálkodási feladattal kapcsolatban az önkormányzat felhatalmazása alapján a bérlőkkel megkötött visszerthes szerződésekből eredő szerződéses állomány bemutatása, rendelet alapján érvényesített bevétel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

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	<i>adatok Ft-ban</i>
		Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	232 257 000	Közszolgáltatási szerződés feladatlistája alapján
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 619 000	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	72 922 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	28 037 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	7 975 600	Haszonbér
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>352 810 600</b>	

#### 4. Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv

A 2022. évi tervezett belföldi vevő követelés állományt jelentősen befolyásolja, hogy 2020. évben kivezetésre kerültek a 2015. évet megelőző időszakra vonatkozóan felhalmozott, lakossági követelések. Így a bruttó belföldi vevő állomány csökkenésével számolunk 2022. év végére.

FKV	IKTATÓ	Követelés állomány megnevezése	Bruttó követelés	adatok E Ft-ban	
				Értékvesztés	Nettó mérlegtétel
3111	LAKB	Önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány - Közzolgáltatási szerződés alapján - lakossági vevők	49 853	31 044	18 809
3112	UZLB	Üzletek-, irodák és egyéb helyiség bérbeadás	2 530	467	2 063
3113	GARA	Területhasznosítás	597		597
3114	HB	Homokbányai vevők	5 750	3 554	2 196
31152	TH	Társasházi vevők	395		395
31153	GYE	Egyéb megrendelés vevők	13 121		13 121
31154	CS	Vagyonkezelési vevők	897	415	482
31155	EGY	Egyéb - lakossági - vevők	3 890	141	3 749
31157	P	Bogács	206		206
31161	MA	Mátis Kálmán utca 10. szám alatti vevők	1 980	78	1 902
3117	TEG5	Téglás utca 5. A lépcsőház vevők	517	418	99
3118	RH	Egyéb – részes – vevők	1 290		1 290
3119	MERC	Téglás utca 5. BC lépcsőház vevők	450	47	403
<b>Mindösszesen</b>			<b>81 476</b>	<b>36 164</b>	<b>45 312</b>



Ennek megfelelően 2022. évre az önkormányzati tulajdonú lakóingatlant bérlő lakossági vevők nettó kintlévőségének összege a jelenlegi terveink szerint hozzávetőlegesen 21,0 m Ft értékben prognosztizálható, 4,5 m Ft éves értékvesztés elszámolása mellett.

#### Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

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

- o Egyenlegközlő kiküldése negyedévente, amely felhívást tartalmaz a fizetési kötelezettség 8 napon belül történő kiegyenlítésére.
- o A hátralékos bérlőket az írásbeli felszólítást megelőzően – amennyiben rendelkezünk telefonszámmal – végrehajtási ügyintézőnk felkeresi.
- o A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából évente egyszer részletfizetést biztosítunk a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.

- A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási- és adósságrendezési támogatásban részesülnek. A 2016-os évtől kezdődően az előző évekhez képest csökkent a folyósított támogatás összege. Bérlőink javarészt lakhatási támogatást vesznek igénybe.
- A kéthavi, de legalább 30 E Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk a tartozás 8 napon belül történő kiegyenlítésére, valamint tájékoztatjuk őket, hogy nemfizetés esetén az aktuális tartozást követő hónap utolsó napján a szerződését – *hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § (1) – (5) bekezdésére* – felmondjuk.
- Fokozott figyelmet fordítunk a 2015. november előtt kötött határozatlan idejű, vagy a több évre szóló bérleti szerződések felmondására, amennyiben a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem jelentkezik, vagy elérhetőségével nem rendelkezünk. Gyakori, hogy ezen bérlőink a közüzemi szolgáltatók felé is tartozást halmoznak fel. Megakadályozva a bérleményen a további hátralék gyarapodását, a lakás kiürítése iránt az illetékes bíróságnál pert kezdeményezünk. A per kezdeményezésére nem kerül sor, amennyiben a bérlő igazolásokkal (nem áll fenn hátraléka sem a KIK-FOR Kft., sem a közüzemi szolgáltatók felé) alátámasztva kérelmezi, hogy bérleti jogviszonyát meg kívánja tartani.
- A határozott időre kötött lakásbérleti szerződések esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül a bérbeadó nemperes eljárásban kérheti a lakás kiürítését, a bíróság gyorsított eljárásban hozza meg a határozatát a lakás kiürítésének foganatosítására, rövid határidő megjelölésével (kb. 4-6 hónap).

### **Üzletek kintlévőségének alakulása**

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

**Az üzletek év végi követelésállományának szinten tartását prognosztizáljuk.** Az 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 társaság 2022. évi tervezett összes kintlévőségének nagysága valószínűsíthetően a fentiek okán bruttó 81,5 m Ft, 36,2 m Ft göngyöltett értékvesztés elszámolása mellett, tervezetten 45,3 m Ft mérlegértéken szerepel.**

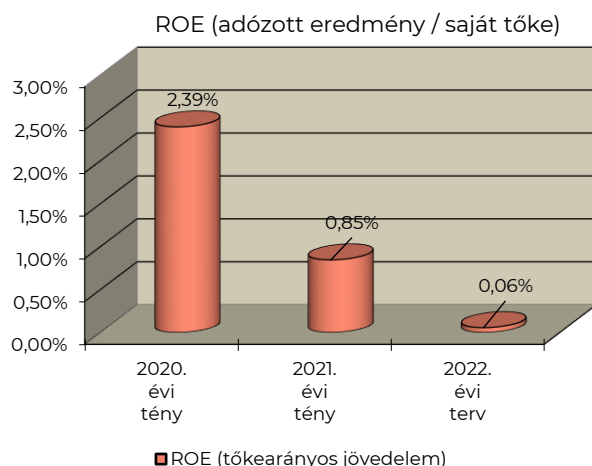
## **5. Pénzügyi terv**

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

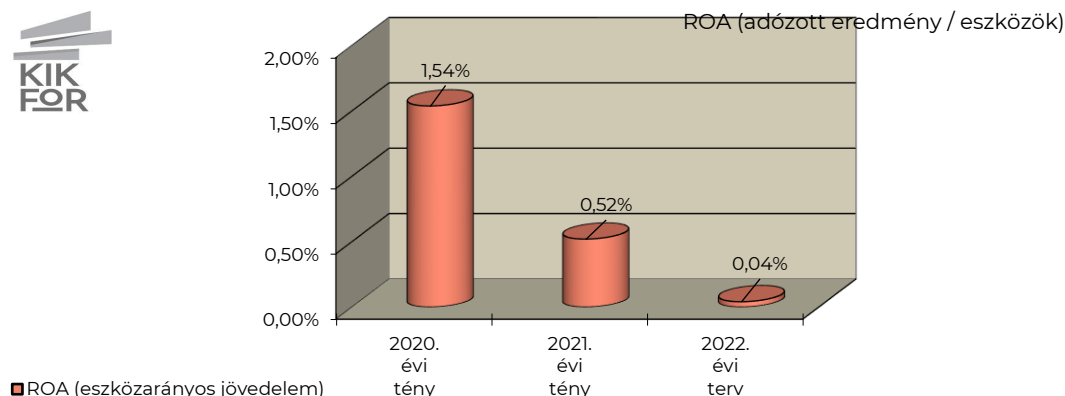
2022. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutatószámok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladat ellátási kötelezettséget jelentő lakáságazati tevékenységgel. Elvárás a Társaság felé, hogy a megbízásként kapott feladatokat egyre magasabb színvonalon lássa el, ennek érdekében 2020. évben 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.*



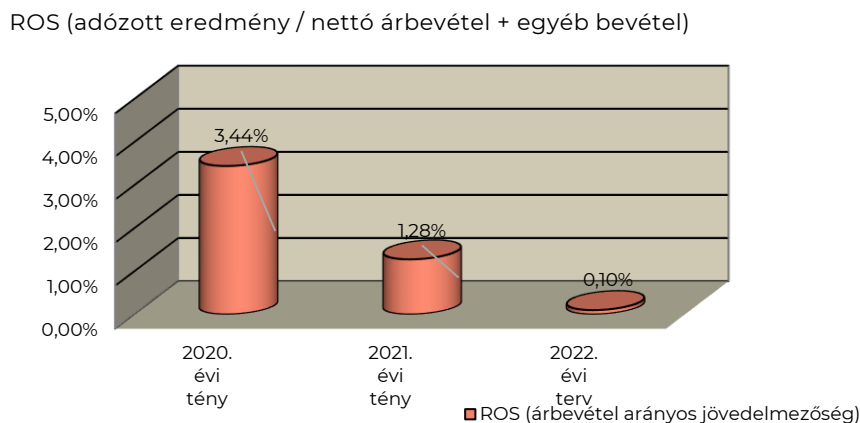
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi értékhez képest csökkenést mutat. A mutató ismerteti, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2020. évben a 2019. évihez képest emelkedett a mutató értéke, ám 2021. évi 0,85 %-os tény értéket követően 2022. évi tervünk alapján 0,06 %-os értéket jelzünk.



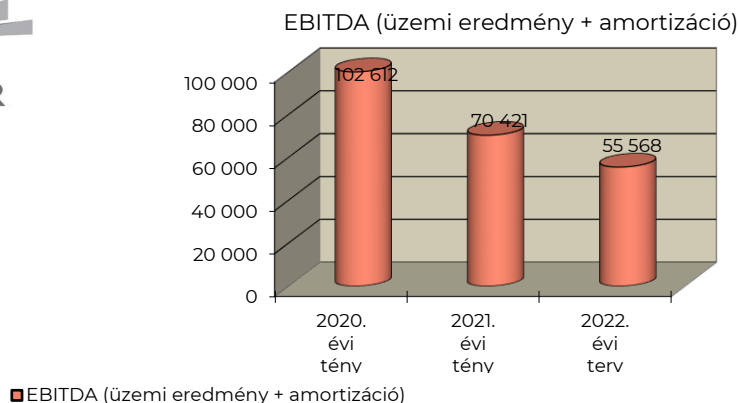
**Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát jelzi, melynek értéke mutató a 2020. évben 1,54 %-ra emelkedett 1,06%-ról. 2022. évben csökkenést vetítünk előre 0,52 %-ról 0,04 %-ra változik az előrejelzés alapján. A csökkenés oka, hogy 2021. évben nem kerül sor apportingatlan értékesítésre, és 2022. évi terveink között sem számolunk saját tulajdonú ingatlanértékesítéssel.



**Az árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)** a költséggazdálkodás színvonalát mutatja meg. A bevételek fokozása és a ráfordítások keretek között tartása kiemelt cél a gazdálkodás során. A 2022. évi Üzleti terv tervezet szerinti csökkenés várható.



Az **EBITDA mutató** - üzemi eredmény + amortizáció - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2019. évben 83 725 E Ft, 2020. évben 102 612 E Ft-re emelkedett, 2021. évre 58 269 E Ft EBITDA érték elérését tűztük ki célú, melyet túltejesítettünk, 2021. évi mutató értéke 70 421 E Ft volt. 2022. évre 55 568 E Ft EBITDA elérését tűztük ki célul.



Az **értékesítés nettó árbevételét** 2022. évre 1 058 125 E Ft összegben tervezzük.

**Aktivált saját teljesítmények értékével** 2022. évben 6 589 E Ft-tal tervezünk.

Saját termelésű készletek állományváltozása 0 Ft, mivel apportingatlanon nem tervezünk költség felmerülésével. Saját előállítású eszközök aktivált értéke a sajátrezsis felújítás közreműködésével jelen Üzleti tervünkben üzletágazat esetén tervezünk.

Az **egyéb bevételek** értéke 2022. évben 84 845 E Ft. A Téglás utca 5. szám alatti BC épület bérlőkijelölési jog értékesítésének egyéb bevételein túl a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó bérlőkijelölési jog bevételeivel is számolunk, mely 2019. május 1. napjától induló bérleti időszakhoz kapcsolódóan merül fel.

Az **anyagjellegű ráfordítások** esetén 659 454 E Ft ráfordítás felmerüléssel tervezünk.

A **személyi jellegű ráfordítások** értékét 393 121 E Ft összegben prognosztizáljuk.

Ezen összeg mértékére számos befolyásoló tényező hat:

- A 2022. évi Üzleti terv tervezetünkben a bérek 12,5 % emelésével, 200 E Ft minimálbérrel és 260 E Ft garantált bérminimummal számolunk.
- **Tervezett 12,5 %-os átlagos, differenciált alapbérfejlesztést irányunk elő, mely az előre jelzett 9,8 %-os inflációt figyelembe véve 2,7 %-os reálbér emelkedést jelenthet.** Az országos, illetve a megyei átlagnak megfelelően a Kft. is érvényesíteni kívánja az alapbérfejlesztést, azonban teljes mértékben nem tudjuk követni az országos és megyei átlagot, tekintettel arra, hogy a lakásgazdálkodás és a vagyongazdálkodás nem nyereségorientált tevékenység.
- Közfoglalkoztatotti állomány foglalkoztatása nem szerepel tervünkben, azonban ha újra megnyílik a bérköltségtámogatási közfoglalkoztatási program társaságunk is be kíván csatlakozni új munkaerő felvételével.
- **Folyamatosan keresünk 2022-es üzleti évtől ingatlanfejlesztési magasan képzett kollegákat.**
- 2022. évben 4 fő GYED állományból visszatérő munkavállaló éves személyi jellegű ráfordítása jelenik meg bázishoz képest, akiknek a bérköltségével, valamint az időközben bekövetkezett alapbérfejlesztések mértékével is tervezünk.
- **2022. évi személyi jellegű ráfordítás tervünkben nem számolunk kedvezményes munkaerő foglalkoztatással.**

- Megváltozott munkaképességű munkavállalók esetén 4 fő bére került tervezésre, csökkenő foglalkoztatotti létszám okán év végére 3 fő megváltozott munkaképes személy foglalkoztatása várhatóan elegendő lesz a rehabilitációs hozzájárulás fizetési kötelezettségének kiváltására.

**A 2022. évi várható bérköltségtömeg növekedésére terveink szerint hat, hogy a jelenleg nyitott** (pl. ingatlangazdálkodási vezető, műszaki csoportvezető, műszaki ügyintéző, ingatlankezelési ügyintéző, szakipari) **státuszok betöltésre kerülnek, továbbá** - a tervezett inflációt kismértékben meghaladó - **alpbér emelést egy havi jutalommal ki kívánjuk egészíteni. Az üzleti évre szervezeti átalakítás vált indokoltá az újonnan bevezetni tervezett ingatlanfejlesztési divízió feladatkörére tekintettel.** 2021. évben társaságunk nagyívű, jelentős ingatlanfejlesztési koncepciókat dolgozott ki, azonban terveink szerint további ingatlanfejlesztési elképzeléseink megvalósíthatósági tanulmányait képzett szakembergárda végezné. Indokoltá vált a kiemelt fejlesztési területek vonatkozásában scenáriók kidolgozása, így biztosítva az érdekeltek számára a legmegfelelőbb megvalósítását.

Az **értékcsökkenés** összege 53 m Ft összegben prognosztizálható. Növekedést generált a 2017. évben vásárolt teljesen elektromos meghajtású gépjármű és a 2022. évben beszerzett 2 db környezetkímélő tehergépjármű amortizációja, továbbá, hogy a társaság nagy hangsúlyt fektet a műszaki berendezések folyamatos korszerűsítésére, cseréjére, valamint a Mátis Kálmán utca 10. szám, és a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanok felújításának időarányos amortizációja hat, értékét csökkenti a leírásra került tárgyi eszközök állománya.

Az **egyéb ráfordítások** 41 m Ft összegének nagyobb részét a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparüzési adó, építmény adó teszik ki. Terv szinten mindösszesen 4,5 m Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést a bérlők által felhalmozott bérleti díj hátralékok - várhatóan be nem folyó - összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás - Számviteli Politika - előírásait.

**Az üzemi tevékenység eredménye 2022. évben 2,4 m Ft-ban várható.**

A **penzügyi műveletek eredménye** - 0,7 m Ft lesz várhatóan. A pénzügyi műveletek ráfordításai között megjelenik a Téglás utca 5. szám alatti kölcsön kamata szerepel. Itt figyelembe vesszük a 3 havi BUBOR dinamikus emelkedését. Az előző években a kamat és kamatfelár együttesen 1,9 % körül mozgott 2020. évben 2,55 %, 2021. évben 3,46 % körül alakul, 2022. évben további emelkedésre számítunk, azonban mivel a Kft. nem élt a hitelmoratórium biztosította lehetőséggel, így **2022. évben is csökkenő tőkére vetítve a kamat abszolút összegének csökkenésével tervezünk.**

**Adózás előtti 2022. évi tervezett eredmény 1 632 E Ft, míg a tervezett adózott eredmény 1 137 E Ft.**

## 6. Vagyonállomány változása

A befektetett eszközállomány 2022. évi várható értéke **2 680 889 E Ft**. Igen jelentős vagyoni értékű jog emelkedést tervezünk a közfeladat ellátási tevékenység végzésével kapcsolatban előírt, tanúsítvánnyal rendelkező dokumentum iratkezelési rendszer további fejlesztéseinek megvalósítása okán. A Kft. új honlapot tervez és ezen keresztül elérhető online ügyintézési felület bevezetését, folyamatba illesztését tervezi megvalósítani. Befektetett pénzügyi eszközök jelentős növekedésével tervezünk.

A forgóeszköz állomány várható értéke **89 244 E Ft**. A tervezett érték legjelentősebb tételét a követelések és a pénzeszközök alkotják. A pénzeszközök összegében kismértékű emelkedéssel számolunk, figyelemmel a kiemelkedő informatikai és 2020 - 2021. évről áthúzódó tervezett gépjármű beszerzésre.

A 2022. évi mérlegfőösszeg **2 780 918 E Ft**.

A tervezett saját tőke értéke **2 037 388 E Ft**, melyre hat az eredménytartalék és lekötött tartalék összeg továbbá a 2022. évi tervezett apportálás.

Továbbra is céltartalékként tervezzük szerepeltetni 21 542 E Ft összeget a folyamatban lévő perre tekintettel. 2019. júliusában fizetési meghagyást bocsátottak ki a céggel szemben szerződésen kívül okozott kár miatt beázási káreseményre tekintettel. A Kft. a jogvesztő határidőn belül ellentmondással élt a fizetési meghagyás ellen, így perré alakult az ügy. 2022 évben az Üzleti terv készítéséig továbbra is a tanúk meghallgatása zajlik, így céltartalékként történő kimutatás indokolt.

A kötelezettségek összege csökkenést mutat, melyet **381 892 E Ft** összegben tervezünk, mind a hosszú, mind a rövid lejáratú kötelezettség csökkenése prognosztizálható, mivel a hitel hosszú lejáratú törlesztő részlete 2022. év végével már nem kerül kimutatásra, míg rövid lejáratúként 11 600 E Ft-ot mutatunk ki. Kötelezettségek között szerepeltetjük a tervezetten felvenni szándékozott kölcsön tőkerészét hosszú lejáratúként, illetve a 2023 évben esedékes részt rövid lejáratúként.

## 7. Likviditás alakulása

Kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2022. évben is biztosítható. A mérleg fordulónapjára várható **likviditási mutatók** enyhén javuló mértékű, aminek fő oka a pénzeszköz záró értékének tervezett emelkedése.

adatok E Ft-ban

Ssz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2020. évi tény		2021. évi tény		2022. évi terv	
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	Adózott eredmény	35 154	2,4%	12 515	0,8%	1 137	0,1%
		Saját tőke	1 468 335		1 480 851		2 037 388	
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	Adózott eredmény	35 154	1,5%	12 515	0,5%	1 137	0,0%
		Eszközök összesen	2 285 262		2 406 497		2 780 918	
3.	Árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS)	Adózott eredmény	35 154	3,7%	12 515	1,4%	1 137	0,1%
		Árbevétel összesen	949 962		910 099		1 058 125	
4.	EBITDA	Üzemi eredmény + écs	102 612		70 421		55 568	
5.	Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 468 335	144,0%	1 480 851	145,2%	2 037 388	129,4%
		Jegyzett tőke	1 019 590		1 019 590		1 574 990	
6.	Tőke szerkezet	Időgen tőke	456 389	20,0%	497 888	20,7%	381 892	13,7%
		Összes forrás	2 285 262		2 406 497		2 780 918	
7.	Likviditási gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	74 145	27,0%	148 778	41,7%	37 297	16,9%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	275 112		356 758		220 605	
8.	Adósságfedezeti mutató	Követelések	80 454	29,2%	72 163	20,2%	51 010	23,1%
		Rövidlejáratú kötelezettségek	275 112		356 758		220 605	

A **saját tőke növekedési mutató** tervezett értéke 129,4 %, mely az előző évhez képest csökkent. A **tőke szerkezet mutató** értéke 13,7 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé csökkent. A változás a hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek állományának kis mértékű csökkenésére vezethető vissza.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** 16,09 %-os értékű; érezteti hatását a 2022. évben várható fejlesztések cash-flow igénye. A Társaság pénzügyi helyzete 2022. évben is - *takarékossági intézkedéseink hatásaként* - várhatóan kielégítően alakul.

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 a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 % arányú, körülbelül 2-3 m Ft nem folyt be. Mindent megteszünk a tendencia változtatása érdekében, de a bérlők fizetési moráljának változtatásában szerepet játszik a koronavírus terjedésének gazdasági hatásai.

A 2022. évi Üzleti tervünkben az üzletágazat kintlévőség összegének stagnálásával számolunk, mivel személyes kapcsolatfelvétellel útján azonnal érdeklődünk az esetlegesen megjelenő tartozás pénzügyi rendezése iránt.

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

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 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 feladatokat 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 társasházképviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

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

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

## Összefoglalás

2022. évi tervünk készítésének időpontjában rendelkezésre álló információkon alapulva állítottuk össze a KIK-FOR Kft. Üzleti tervét, figyelemmel a Kft. gazdálkodását befolyásoló folyamatokra. Az terv gazdasági környezet és alkalmazott peremfeltételek részében bemutatjuk a MNB inflációs előrejelzését, GDP várható alakulását, mely várakozásunk szerint azonban az előző évekhez képest több bizonytalanságot, kockázati tényezőt rejthet magában. 2022. üzleti évi tervünk alapján 2022. évben csupán kimértékben érződik a világjárvány miatt kialakult gazdasági visszaesés hatása, azonban számítunk az orosz - ukrán háború következtében kialakuló jelentős inflációs hatásokkal. Óvatos scenáriónkban nem számolunk bérleti díj emeléssel, és az üzletek esetén intenzív bérlőcserékkel nem, így bázis évvel egyező, magas kihasználtsággal tervezünk.

2022. évi tervünkben általánosságban megállapítható, hogy a tervezett árbevétel a főbb ágazatoknál a 2021. év teljesítéssel közel azonos mértékben tervezzük. Az eredménytervben tapasztalható nettó árbevétel abszolút összegű emelkedése a Városi Bérletelés Kft. megbízásából történő 16 db lakóingatlan felújítási keretösszegéből ered (2023. évre 9 db lakóingatlan felújítását ütemezzük). Homokbánya apartmanház vállalkozási szerződése esetén éves megbízást feltételezünk. Fontos kiemelni, hogy az önkormányzati tulajdonú lakossági ügyfelek irányába érvényesítendő bérleti díj emeléssel nem számoltunk tervünkben. Mindemellett a nagyobb négyzetméter területű 2020-2021. évben megüresedő üzleti ingatlanok hasznosítását tartalmazza tervünk, néhány frekventált helyen lévő bérleményeink utáni érdeklődés jelentős, így ezek tárgyévi kiadhatóságát feltételezzük. A vagyonkezelési tevékenységnél nem szerepeltetünk telek kialakításokkal összefüggésben végzett tevékenység bevételeivel és kiadásával. A költségek tekintetében az anyagjellegű ráfordításoknál, főként a jelentős felújítási munkával összefüggésben a bázis évitől magasabb összegben kalkuláltunk. Tervünkben összegében közel ugyanannyi, ám lakóingatlan darab szám vonatkozásában kevesebb karbantartást lesz lehetőségünk elvégezni, ha az önkormányzati lakbér rendeletben meghatározott bérleti díj emelésére nem kerül sor. A személyi jellegű ráfordításoknál 12,5%-os átlagos, differenciált, bruttó alpbér emelésre irányuló tervet szerepeltetünk, hangsúlyozzuk, hogy az emelkedő inflációs gazdasági előrejelzések érkeznek, így annak reálértéke akár a bázis évi alatt is maradhat. Továbbra is megemlítjük, hogy a tervezett bérfejlesztést követően is lemaradás fog mutatkozni a Kft. bruttó alpbéréinek 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 adódnak, amennyiben a bérleti díj bevételek emelésére nem kerül sor. Üzleti tervünk nem tartalmaz csökkentett munkaidős foglalkoztatásra irányuló tervet. Az időszak végére pozitív eredmény tervvel kalkulálunk.

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

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

**Nagy Gábor Tibor**  
**Ügyvezető igazgató**

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának a 2022. évi költségvetési rendelet előkészítéséhez az 1612241 és 1612202 előirányzaton meghatározott bevétel és kiadás rovatokat tartalmazóan az alábbiak szerint állítottuk összeg adatszolgáltatásunkat.

### 2022. évi költségvetési rendelet kiemelt előirányzatának terv összegei

<i>adatok Ft-ban (bruttó)</i>	
<b>1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyongazdálkodási tevékenysége</b>	<b>225 100 001</b>
<b>Működési kiadások</b>	<b>69 500 000</b>
Dologi kiadások vagyongazdálkodási tevékenység szerződés szerint	28 000 000
Működési célú támogatások	36 500 000
<i>Ebből: Bér + járulék KIK-FOR Kft. személyi jellegű ráfordítás</i>	<i>28 299 000</i>
<i>Ebből: Dologi kiadás (üresen állás, bérlők helyett kifizetett díjak, költségek)</i>	<i>8 201 000</i>
Tartalékok	5 000 000
<b>Felhalmozási kiadások</b>	<b>155 600 001</b>
<b>Beruházások</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Felújítás: önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása</b>	<b>59 600 001</b>
<b>1612202 Homokbányai 240 db bérlakás üzemeltetése, felújítása</b>	<b>499 921 000</b>
<b>Működési kiadások</b>	<b>468 921 000</b>
Dologi kiadások	72 922 000
<i>Ebből: 240 db önkormányzati bérlakás üzemeltetésének költsége megbízási szerződés szerint</i>	<i>41 940 000</i>
<i>Ebből: Egyéb dologi kiadások</i>	<i>30 982 000</i>
Tartalékok	395 999 000
<b>Felhalmozási kiadások</b>	<b>31 000 000</b>
Beruházások	1 000 000
Felújítások	30 000 000

### 1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyongazdálkodási tevékenység bevételeinek, kiadásainak részletezése

#### Vagyongazdálkodási tevékenység ellátása

##### Dologi kiadás

2017 és 2020. évi tapasztalatok alapján vagyongazdálkodási feladatok ellátása során felmerülő dologi kiadásokra előzetesen 2022. évre szintén 28.000 E Ft összeget tervezünk. Ez az összeg tartalmazza a dologi kiadásokat (pl. fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai stb.), valamint a bérköltséget. Tervünkben megnövekedett parlagfűmentesítési díjjal számolunk, mely a vagyongazdálkodás alá vont terület elszórt elhelyezkedése, mentesítés gyakorisága miatt évről-évre költségnövekedéssel jár. A megnövekedett feladatok ellátásához 2022. évben személyi állomány hozzárendelést nem tervezünk.

Megbízott esetén az igénybe vett szolgáltatás tartalmazza az 1 fő vagyongazdálkodásért felelős megbízott személy költségeit, *akinek a 2022. évre emelést nem tervezünk*, 2021. évben 600 E Ft/hó + Áfa vállalkozási díj fizetés ellenében látja el feladatát. Személyi jellegű ráfordítások között a tervben figyelembe vettük 1 fő vagyongazdálkodási 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 haszonbérleti díjak, a területalapú támogatások, valamint két egyéb helyiség bérleti díja nyújt fedezetet.



### **Működési célú támogatások 36 500 E Ft.**

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

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

A közszolgáltatási szerződés alapján minden évben támogatási szerződés kerül megkötésre, melynek keretében az Önkormányzat támogatást nyújt Társaságunknak a Közszolgáltatási Szerződés 2. számú mellékletében szereplő megnövekedett lakásgazdálkodási feladatok elvégzésére. A támogatási összeget előző évivel 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 tervezzük.

#### *Anyagjellegű és egyéb kiadások tervezett összege*

Főként az üresen álláshoz kapcsolódóan felmerülő költségekre (pl. *közszolgáltatók*: Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft., BÁCSVÍZ Zrt., NKM Áramszolgáltató Zrt., NKM Földgázszolgáltató Zrt.), valamint a kötelező energetikai tanúsítványok, szakhatósági engedélyek, értékbecslések és egyéb költségek (pl. irodai, posta költség stb.), ráfordítások kerülnek elszámolásra 19 798 E Ft összegben. Azonban a várható bevétel emelkedés összege miatt tervezetten 8 201 E Ft-ot tüntetünk fel jelen adatszolgáltatásunkban.

#### *Személyi jellegű kiadások tervezett összege*

2015. november 1. napja óta lakásgazdálkodási ügyintéző munkakörben foglalkoztatott 2 fő, és 1 fő ingatlankezelési csoportvezető és 1,5 fő számviteli és pénzügyi ügyintéző, valamint műszaki részleg támogatása is feltétlenül fontos a feladat ellátásához így 2 fő műszaki előkészítő bruttó bérét, valamint a bért terhelő 2022. évre vonatkozó 15,5 % szociális hozzájárulási adót és 1,5 % szakképzési hozzájárulást tartalmazza, *valamint* a munkába járással összefüggésben kifizetett távolsági buszbérlet költségtérítésének összegét, *továbbá* a bérleményellenőrzési feladatokat ellátó munkatárs gépjármű költség térítésének összegét. A 2022. évi tervezett személyi jellegű ráfordítás összege 28 298,8 E Ft, melyet a 2021. évvel azonos mértékben tervezzük. Terveinek szerint 2022. évre 7 % átlagos, differenciált bérfelértékelés megvalósítását jelezzük előre.

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

**Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása** nélkülözhetetlenné vált.

2022-es évben a felújítási terv terhére a Petőfi Sándor utca 16-20. szám alatti épülettömb esetében a kaputelefon rendszer felújítását tervezzük. A 2022-es évben folytatni kívánjuk a lakóingatlanokban a gáz üzemű berendezések, illetve a füstgázelvező szerkezetek használhatóvá tételét, az előírásoknak való megfelelés biztosítását. *Ez a felújítási tevékenység a rendelkezésre álló pénzügyi kerethez képest jelentős költséggel jár.*

A felújítási terv pénzügyi ütemezésének meghatározása során a tulajdonos által biztosított pénzügyi keret elosztása kerül tervezésre. Ez a folyamat részben függ a karbantartási tevékenységtől, felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasznált

épületszerkezetek tönkremennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak. *Pl.:* Az egyik legjelentősebb tétel az elektromos rendszer felújítása, ennek hiányában egyes lakások telepítéskori hálózata nem teszi lehetővé az ingatlan biztonságos használatát. Ezen felújítást követően minden esetben festés-mázolás elvégzése válik szükségessé, melyet jelenleg karbantartás keretében végez el Társaságunk.

A lakásgazdálkodási közszolgáltatási feladatok felújításának ellátását az Önkormányzat a KIK-FOR Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés alapján biztosítja, a megfelelő pénzügyi háttér elkülönítése mellett. KIK-FOR Kft. a közszolgáltatási szerződésben foglaltakon túl jellemzően karbantartásként kezeli továbbá az ingatlanok víz-, gáz-, gépészeti, elektromos (csak javítás esetén), asztalos átnézéseit, javításait, passzívítások, részleges elem pótlások cserék elvégzését (pl., ha alsó vagy felső konyhaszekrény valamelyike szorul csak cserére), ill. részleges burkolat cseréket, javításokat (amennyiben meglévő hideg- vagy melegburkolat javítása, pótlása történik, vagy ezek részleges cseréje valósul meg).

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, megkötöti a vonatkozó szerződéseket. A felújítási javaslat legjelentősebb volumenét a tömbházakban lévő felvonó felújítása jelenti 21 000 E Ft összegben. 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, tömbös ingatlanok stb.) miatt felújításokra lényegesen nagyobb összeg biztosítására lenne szükség.

A költségvetési rendelet 1612241 Felhalmozási kiadások, felújítások előirányzat soron **59 600 E Ft-ot** szerepeltetünk egyezően a tervezett értékesítések bevételével (*lásd: bevételek*).

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

### **Dologi kiadások tervezése**

**Üzemeltetés költsége** 2001. november 26. napján kelt Megbízási szerződés alapján társaságunk látja el Homokbánya I., II. ütemében 240 db költségalapon bérbe adott lakóingatlanok működtetését. A működtetés ellátásának megbízási díja 2021. szeptember 1. napjától 1 375,984 E Ft + Áfa/ ütem, vagyis bruttó 41 939 870 Ft, kerekítve 41 940 E Ft.

**Egyéb dologi kiadásra** 30 982 E Ft 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 2022. 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 532 E Ft/db* áron tervezhető.

Ezen felül egyéb lakáson belüli felújítási munkálatokra átlagosan *bruttó 1 190 E Ft/db* a tervezett 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 2 381 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 11 193 E Ft* szükséges, melyet jelen tervünkben a felújítás során szerepeltetünk.

**Jelen tervünkben jelezzük**, hogy a *bruttó 395 999 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 250 000 E Ft* (ehhez előzetes energetikai felülvizsgálat szükségeltetik). Valamint Téglás utca 7. 9. és 13. számú teljes épülettömbökre vonatkozóan a meglévő hőszigetelés további 5 cm történő kiegészítése, melynek minimum becsült értéke *bruttó 187 500 E Ft* (előzetes energetikai felülvizsgálatnak megfelelően). Előirányozzuk 2022. 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 25 000 E Ft*. Ezen felül eseti költségként jelenik meg a Téglás utca 7., 9. és 13. szám alatti épülettömbökként 3-3 db lépcsőház bejárati portáljainak komplett cserével történő felújítása, járulékos bontási és helyre állítási tételekkel együtt melynek becsült költsége *bruttó 8 430 E Ft*.

#### **2022. évi költségvetési rendelet tervezetét érintő bevétel tervek**

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok értékesítéséből származó tervezett bevétel: Előzetes javaslatunk alapján, melyet a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat tartalmaz majd, tervezetten 26 db ingatlant jelölt ki értékesítésre a tulajdonos Önkormányzat. A tervezett pénzügyileg teljesülő bevétel összege várhatóan a tulajdonos döntésének megfelelően ugyanekkora összegben képezheti alapját a 2022. évi felújítási kiadásoknak.

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok (forgalmi érték 10 %-án) a 2021. évben nem értékesített, bérlők részére ismételten megvételre felajánlott bérlemények.

*adatok Ft-ban*

Ssz:	Cím	Hrsz	Forg.érték
1.	Bethlen körút 38. fszt. 5	4559/A/5	3 500 000 Ft
2.	Bethlen körút 38. fszt. 1.	4559/A/1	3 400 000 Ft
3.	Erzsébet (2. sz.) körút 58	741	2 600 000 Ft
4.	Szilágyi Erzsébet utca 38 A	6540	6 300 000 Ft
5.	Szilágyi Erzsébet utca 38 B	6539	7 800 000 Ft
6.	Szolnoki hegy 92	0674/2	800 000 Ft
7.	Uzsoki utca 6	1006/A/1	3 900 000 Ft
<b>Összesen</b>			<i>28 300 000 Ft</i>
<b>Forgalmi érték 10 % vételár összesen</b>			<b>2 830 000 Ft</b>

Értékesítésre kijelölt ingatlanok a 2021. évben nem értékesített, ismételten megvételre felajánlott bérlemények:

adatok Ft-ban

Ssz:	Cím	Hrsz	Forg.érték
1.	Alsószéktó 289.	0862 / 112	2 400 000 Ft
2.	Cserje u. 1.	9574	800 000 Ft
3.	Csóka u. 48-50. 7.ajtó	646/A/7	900 000 Ft
4.	Epreskert u. 62/A	1490	185 000 Ft
5.	Epreskert u. 62/A	1490	185 000 Ft
6.	Erzsébet krt. 58. (1.sz)	741	5 400 000 Ft
7.	Hosszú u. 7. (2.)	3252/A/2	6 600 000 Ft
8.	Reile Géza u. 22. X/57.	17/4/A/61	13 400 000 Ft
9.	Zsinór u. 38. (telek)	1901	1 100 000 Ft
10.	Zsinór u. 71. (telek)	1711	1 Ft
11.	Zsinór u. 75.	1720	600 000 Ft
12.	Bem u. 7.	929	7 400 000 Ft
13.	Csongrádi út 35. fszt.7.	771/B/2	2 000 000 Ft
14.	Erzsébet krt. 19.	1831	900 000 Ft
15.	Zsinór u. 2. <sup>o</sup>	1861	1 800 000 Ft
<b>Összesen</b>			
<b>Formalmi érték vételár összesen</b>			<b>43 670 001 Ft</b>

<sup>o</sup>Adás-vételi szerződés megkötése folyamatban

Értékesítésre kijelölt ingatlanok 2022. évi tervezett árbevétele 13 100 000 Ft, valamint a 2021. évben értékesítésre kijelölt, de eredménytelen pályáztatás után újra értékesítésre meghirdetett ingatlanok, melyek előre nem tervezhetőek.

adatok Ft-ban

Ssz:	Cím	Hrsz	Forg.érték
1.	Kórház u. 24.	1530	300 000 Ft
2.	Vak Bottyán u. 28-30.	1323/A/1	5 100 000 Ft
3.	Vak Bottyán u. 28-30.	1323/A/2	7 500 000 Ft
4.	Zsinór u. 115.	1752	200 000 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>13 100 000 Ft</b>

Az 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 62. § (3) b.) pont lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére, c) városrehabilitációra is nyújthatja.

## Homokbányai 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan lakbér bevétel terve

Homokbányai lakások bérbeadásából származó **lakbér bevétel 2022. évi tervezett összeg**

adatok Ft-ban

Megnevezés	Tervezett lakbér bevétel Ft/év
<b>I. ütem</b> Kvarc utca 4., Téglás utca 13.	33 145 000
<b>II. ütem</b> Téglás utca 7., Téglás utca 9.	39 772 000
<b>2022. évi tervezett bérleti díj bevétel összesen</b>	<b>72 922 000</b>

**Eredménykimutatás  
(Összköltség eljárással)  
2022. év Üzleti terv**

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	Index % 2022. évi terv / 2021. évi tény	Index % 2022. évi terv / 2020. évi tény
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	949 962	910 099	1 058 125	116,3%	111,4%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)</b>	<b>949 962</b>	<b>910 099</b>	<b>1 058 125</b>	<b>116,3%</b>	<b>111,4%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		3 146			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 442	538	6 589	1224,7%	269,8%
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04)</b>	<b>2 442</b>	<b>3 684</b>	<b>6 589</b>	<b>178,9%</b>	<b>269,8%</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>70 765</b>	<b>69 384</b>	<b>84 845</b>	<b>122,3%</b>	<b>119,9%</b>
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 597</i>	<i>5 442</i>	<i>2 100</i>	<i>38,6%</i>	<i>131,5%</i>
05.	Anyagköltség	90 728	96 525	218 823	226,7%	241,2%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	287 567	369 148	407 759	110,5%	141,8%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 144	10 835	12 707	117,3%	114,0%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			251		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	142 509	21 988	19 914		14,0%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)</b>	<b>531 948</b>	<b>498 496</b>	<b>659 454</b>	<b>132,3%</b>	<b>124,0%</b>
10.	Béreköltség	254 578	295 845	324 042	109,5%	127,3%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 873	20 699	19 836	95,8%	95,0%
12.	Bérfelrakások	40 839	41 683	49 243	118,1%	120,6%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)</b>	<b>316 290</b>	<b>358 227</b>	<b>393 121</b>	<b>109,7%</b>	<b>124,3%</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>60 843</b>	<b>53 890</b>	<b>53 205</b>	<b>98,7%</b>	<b>87,4%</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>72 319</b>	<b>56 023</b>	<b>41 416</b>	<b>73,9%</b>	<b>57,3%</b>
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>7 860</i>	<i>10 788</i>	<i>4 590</i>	<i>42,5%</i>	<i>58,4%</i>
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II + III - IV - V - VI - VII)</b>	<b>41 769</b>	<b>16 531</b>	<b>2 363</b>	<b>14,3%</b>	<b>5,7%</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	223	68	30,5%	3400,0%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)</b>	<b>2</b>	<b>223</b>	<b>68</b>	<b>30,5%</b>	<b>3400,0%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 228	1 832	799	43,6%	35,9%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21 + 22)</b>	<b>2 228</b>	<b>1 832</b>	<b>799</b>	<b>43,6%</b>	<b>35,9%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII - IX)</b>	<b>-2 226</b>	<b>-1 609</b>	<b>-731</b>	<b>45,4%</b>	<b>32,8%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (± A ± B)</b>	<b>39 543</b>	<b>14 922</b>	<b>1 632</b>	<b>10,9%</b>	<b>4,1%</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>4 389</b>	<b>2 407</b>	<b>495</b>	<b>20,6%</b>	<b>11,3%</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (± C - X)</b>	<b>35 154</b>	<b>12 515</b>	<b>1 137</b>	<b>9,1%</b>	<b>3,2%</b>

**Mérleg TERV  
AKTÍVÁK  
2022. év Üzleti terv**

1.b. számú melléklet

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	Index % 2022. évi terv / 2021. évi tény	Index % 2022. évi terv / 2020. évi tény
<b>A.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>2 121 865</b>	<b>2 100 445</b>	<b>2 680 889</b>	<b>127,6%</b>	<b>126,3%</b>
<b>I.</b>	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>4 967</b>	<b>6 458</b>	<b>14 197</b>	<b>219,8%</b>	<b>285,8%</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 524	5 630	13 642	242,3%	301,5%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	443	828	555	67,0%	125,2%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
<b>II.</b>	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>2 104 598</b>	<b>2 081 687</b>	<b>2 098 992</b>	<b>100,8%</b>	<b>99,7%</b>
1.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 080 793	2 051 384	2 009 664	98,0%	96,6%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 457	20 428	15 691	76,8%	137,0%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 040	9 670	8 325	86,1%	118,3%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	5 308	205	65 312	31859,5%	1230,4%
6.	Beruházásokra adott előlegek					
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
<b>III.</b>	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>12 300</b>	<b>12 300</b>	<b>567 700</b>	<b>4615,4%</b>	<b>4615,4%</b>
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			555 400		
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
<b>B.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>155 679</b>	<b>225 111</b>	<b>89 244</b>	<b>39,6%</b>	<b>57,3%</b>
<b>I.</b>	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>1 080</b>	<b>4 170</b>	<b>937</b>	<b>22,5%</b>	<b>86,8%</b>
1.	Anyagok	724	722	651	90,2%	89,9%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		3 146			
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	356	302	286	94,7%	80,3%
6.	Készletekre adott előlegek					
<b>II.</b>	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>80 454</b>	<b>72 163</b>	<b>51 010</b>	<b>70,7%</b>	<b>63,4%</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	63 530	36 653	45 312	123,6%	71,3%
6.	Egyéb követelések	16 924	35 510	5 698	16,0%	33,7%
7.	Követelések értékelési különbözete					
<b>III.</b>	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
<b>IV.</b>	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>74 145</b>	<b>148 778</b>	<b>37 297</b>	<b>25,1%</b>	<b>50,3%</b>
1.	Pénztár, csekkek	186	180	985	547,2%	529,6%
2.	Bankbetétek	73 959	148 598	36 312	24,4%	49,1%
<b>C.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>7 718</b>	<b>80 941</b>	<b>10 785</b>	<b>13,3%</b>	<b>139,7%</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 095	78 280	6 070	7,8%	99,6%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 623	2 661	4 715	177,2%	290,5%
3.	Halasztott ráfordítások					
	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 285 262</b>	<b>2 406 497</b>	<b>2 780 918</b>	<b>115,6%</b>	<b>121,7%</b>

**Mérleg TERV  
PASSZÍVÁK  
2022. év Üzleti terv**

1. c. számú melléklet

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	Index % 2022. évi terv / 2021. évi tény	Index % 2022. évi terv / 2020. évi tény
<b>D.</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>1 468 335</b>	<b>1 480 851</b>	<b>2 037 388</b>	<b>137,6%</b>	<b>138,8%</b>
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 019 590	1 574 990	154,5%	154,5%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TÖKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	330 162	365 172	379 816	104,0%	115,0%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	55 910	56 055	53 926	96,2%	96,5%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	<b>35 154</b>	12 515	1 137	9,1%	3,2%
<b>E.</b>	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>19 690</b>	<b>21 542</b>	<b>21 542</b>	<b>100,0%</b>	<b>109,4%</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 690	21 542	21 542	100,0%	109,4%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
<b>F.</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>456 389</b>	<b>497 888</b>	<b>381 892</b>	<b>76,7%</b>	<b>83,7%</b>
<b>I.</b>	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>					
<b>II.</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>181 277</b>	<b>141 130</b>	<b>161 287</b>	<b>114,3%</b>	<b>89,0%</b>
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	45 600	15 969	45 000		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	135 677	125 161	116 287	92,9%	85,7%
<b>III.</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>275 112</b>	<b>356 758</b>	<b>220 605</b>	<b>61,8%</b>	<b>80,2%</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	36 231	20 600	56,9%	60,6%
3.	Vevőktől kapott előlegek	69 082	61 198	55 698	91,0%	80,6%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	39 886	130 647	55 712	42,6%	139,7%
5.	Váltótartozások					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	132 144	128 682	88 595	68,8%	67,0%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
<b>G.</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)</b>	<b>340 848</b>	<b>406 216</b>	<b>340 096</b>	<b>83,7%</b>	<b>99,8%</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	229 210	276 245	223 269	80,8%	97,4%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 428	41 918	30 856	73,6%	144,0%
3.	Halasztott bevételek	90 210	88 053	85 971	97,6%	95,3%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 285 262</b>	<b>2 406 497</b>	<b>2 780 918</b>	<b>115,6%</b>	<b>121,7%</b>

**ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT**  
**(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)**  
**2022. év Terv**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Lakásbérleményből származó bevétel	239 930	232 184	232 257	96,8%	96,8%
Lift karbantartásból származó bevétel	11 913	11 638	11 619	97,5%	97,5%
Víz- és csatornadíj	7 500	9 971	7 652	102,0%	102,0%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hozzájárulási díj)	29 700	29 977	30 036	101,1%	101,1%
Önkormányzati ingatlanok felújításából származó bevétel	30 883	28 292	46 929	152,0%	152,0%
Megrendelésre végzett karbantartás	0	1 490	2 225	0,0%	0,0%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>319 926</b>	<b>313 552</b>	<b>330 718</b>	<b>103,4%</b>	<b>103,4%</b>
Önkormányzattól kapott támogatás	16 067	12 560	36 500	227,2%	227,2%
Követelések visszaírt értékvesztése	1 215	3 038	0	0,0%	0,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 439	1 916	1 883	130,9%	130,9%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	0	0	0,0%	0,0%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 849	1 358	1 230	66,5%	66,5%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>20 570</b>	<b>18 872</b>	<b>39 613</b>	<b>192,6%</b>	<b>192,6%</b>
<b>Aktívált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 215</i>	<i>3 038</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Anyagköltség	38 308	28 433	43 090	112,5%	112,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 488	88 296	122 499	158,1%	158,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 047	2 371	3 703	180,9%	180,9%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 444	12 448	9 338	81,6%	81,6%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>129 287</b>	<b>131 548</b>	<b>178 630</b>	<b>138,2%</b>	<b>138,2%</b>
Béreköltség	120 873	119 462	132 038	109,2%	109,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 036	8 987	9 100	82,5%	82,5%
Bérráruk	19 870	15 491	20 466	103,0%	103,0%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>151 779</b>	<b>143 940</b>	<b>161 604</b>	<b>106,5%</b>	<b>106,5%</b>
Értékcsökkenési leírás	9 201	4 415	4 644	50,5%	50,5%
Egyéb ráfordítások	37 639	5 291	3 528	9,4%	9,4%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>6 156</i>	<i>2 861</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<b>Általános költség</b>	<b>50 113</b>	<b>58 867</b>	<b>45 179</b>	<b>90,2%</b>	<b>90,2%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-37 523</b>	<b>-11 637</b>	<b>-23 254</b>	<b>62,0%</b>	<b>62,0%</b>



**ÜZLET-, IRODA ÉS EGYÉB HELYSÉG HASZNOSÍTÁSI ÜZLETVAGYON ÁGAZAT**  
**2022. év Terv**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Üzletbérleményből származó bevétel	186 777	166 743	191 106	114,6%	102,3%
Terület bérbeadásból származó bevétel	1 352	1 204	1 212	100,7%	89,6%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázása	4 405	6 893	5 313	77,1%	120,6%
Egyéb bérbeadás	3 506	6 370	6 198	97,3%	176,8%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>196 040</b>	<b>181 210</b>	<b>203 829</b>	<b>112,5%</b>	<b>104,0%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmény értéke</b>	<b>2 442</b>	<b>538</b>	<b>6 589</b>	<b>1224,7%</b>	<b>269,8%</b>
Egyéb bevételek	5 329	4 183	2 722	65,1%	51,1%
<i>Ebből: értékvesztés visszairás</i>	<b>0</b>	467	0	0,0%	0,0%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>5 329</b>	<b>4 183</b>	<b>2 722</b>	<b>65,1%</b>	<b>51,1%</b>
Anyagköltség	5 064	5 977	7 350	123,0%	145,1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	33 740	32 324	29 559	91,4%	87,6%
Egyéb szolgáltatások értéke	305	1 297	1 278	98,5%	419,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 341	6 161	6 284	102,0%	144,8%
Értékesítés kivezetése	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>43 450</b>	<b>45 759</b>	<b>44 471</b>	<b>97,2%</b>	<b>102,3%</b>
Béreköltség	27 868	27 476	39 495	143,7%	141,7%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 024	1 742	1 874	107,6%	92,6%
Bérbérlések	3 361	3 468	5 727	165,1%	170,4%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>33 253</b>	<b>32 686</b>	<b>47 096</b>	<b>144,1%</b>	<b>141,6%</b>
Értékcsökkenési leírás	18 548	18 346	18 360	100,1%	99,0%
Egyéb ráfordítások	7 350	13 408	6 540	48,8%	89,0%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	467	5 110	0	0,0%	0,0%
<b>Általános költség</b>	<b>16 339</b>	<b>19 948</b>	<b>13 955</b>	<b>70,0%</b>	<b>85,4%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>84 871</b>	<b>55 784</b>	<b>82 718</b>	<b>148,3%</b>	<b>97,5%</b>

**VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT  
2022. év Terv**
*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Földterületek haszonbérbe adása	6 788	8 245	6 280	76,2%	92,5%
Egyéb helyiség bérbeadása	2 971	2 933	3 300	112,5%	111,1%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	18 740	13 274	18 625	140,3%	99,4%
Telkesítéssel összefüggő megbízási díj	99 968	0	0	0,0%	0,0%
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>128 467</b>	<b>24 452</b>	<b>28 205</b>	<b>115,3%</b>	<b>22,0%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmény értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	146	1 314	164	12,5%	112,3%
Támogatás (Földművelés)	2 442	1 624	1 560	96,1%	63,9%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 588</b>	<b>2 938</b>	<b>1 724</b>	<b>58,7%</b>	<b>66,6%</b>
Anyagköltség	310	361	288	79,8%	92,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 349	13 528	10 859	80,3%	104,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 396	423	1 130	267,1%	80,9%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	126 318	2 324	3 485	150,0%	2,8%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>138 373</b>	<b>16 636</b>	<b>15 762</b>	<b>94,7%</b>	<b>11,4%</b>
Béreköltség	5 980	6 630	7 823	118,0%	130,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	595	536	501	93,5%	84,2%
Bérfelrakások	895	872	1 325	151,9%	148,0%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>7 470</b>	<b>8 038</b>	<b>9 649</b>	<b>120,0%</b>	<b>129,2%</b>
Értékcsökkenési leírás	563	291	285	97,9%	50,6%
Egyéb ráfordítások	933	278	260	93,5%	27,9%
<b>Általános költség</b>	<b>3 610</b>	<b>4 983</b>	<b>2 991</b>	<b>60,0%</b>	<b>82,8%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-19 894</b>	<b>-2 836</b>	<b>982</b>	<b>-34,6%</b>	<b>-4,9%</b>

**EGYÉB ÁGAZAT**  
**2022. év Terv**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Közvetített szolgáltatás (mérőóra alapján)	43	471	597	126,8%	1388,4%
Egyéb árbevétel	333	0	0	0,0%	0,0%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>376</b>	<b>471</b>	<b>597</b>	<b>126,8%</b>	<b>158,8%</b>
Saját előállítású készletek állományváltozása	0	0	0	0,0%	0,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Aktivált saját teljesítmény értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Működtezésből származó bevétel - Homokbánya I.	12 840	14 064	16 512	117,4%	128,6%
Működtezésből származó bevétel - Homokbánya II.	12 840	14 064	16 512	117,4%	128,6%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	1 404	300	300	100,0%	21,4%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	18 144	18 157	16 089	88,6%	88,7%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	14 283	13 369	11 948	89,4%	83,7%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	40 268	41 511	40 292	97,1%	100,1%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	33 387	33 744	32 630	96,7%	97,7%
Bogács bevétele	764	1 294	1 356	104,8%	177,5%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	0		0	0,0%	0,0%
Ügyviteli szolgáltatás	780	715	780	109,1%	100,0%
Homokbánya I. épület üzemeltetés	14 205	17 305	17 046	98,5%	120,0%
<b>Egyéb tevékenység árbevétele</b>	<b>148 915</b>	<b>154 523</b>	<b>153 465</b>	<b>99,3%</b>	<b>103,1%</b>
Saját használatú tárgyi eszköz értékesítés	109		0	0,0%	0,0%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	97		0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek	544	1 562	635	40,7%	116,7%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	0		0	0,0%	0,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	446	405	282	69,6%	63,2%
Lakáskiürítés megtérült költsége	77		0	0,0%	0,0%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>1 273</b>	<b>1 967</b>	<b>917</b>	<b>46,6%</b>	<b>72,0%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>344</i>	<i>991</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Anyagköltség	27 496	29 620	31 373	105,9%	114,1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	83 013	87 631	94 516	107,9%	113,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	249	338	291	86,1%	116,9%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	251	0,0%	0,0%
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	282	0	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>110 758</b>	<b>117 871</b>	<b>126 431</b>	<b>107,3%</b>	<b>114,2%</b>
Béreköltség	22 284	32 264	37 268	115,5%	167,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 937	2 702	2 454	90,8%	126,7%
Bérfjárulékok	3 766	5 238	5 776	110,3%	153,4%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>27 987</b>	<b>40 204</b>	<b>45 498</b>	<b>113,2%</b>	<b>162,6%</b>
Értékcsökkenési leírás	932	809	881	108,9%	94,5%
Egyéb ráfordítások	2 792	1 850	6 980	377,3%	250,0%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>508</i>	<i>1 603</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<b>Általános költség</b>	<b>25 104</b>	<b>34 908</b>	<b>23 234</b>	<b>66,6%</b>	<b>92,6%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-17 009</b>	<b>-38 681</b>	<b>-48 045</b>	<b>124,2%</b>	<b>282,5%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	1	3	68	2266,7%	6800,0%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0		0,0%	0,0%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>2266,7%</b>	<b>6800,0%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-17 008</b>	<b>-38 678</b>	<b>-47 977</b>	<b>124,0%</b>	<b>282,1%</b>

**KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT**
**2022. év Terv**
*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / /2020. évi tény
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	35 717	44 334	28 398	64,1%	79,5%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	38 679	28 517	1 570	5,5%	4,1%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	568	821	920	112,1%	162,0%
Egyéb bevételek	454	188	218	116,0%	48,0%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>					
<b>Bevételek összesen</b>	<b>75 418</b>	<b>73 860</b>	<b>31 106</b>	<b>42,1%</b>	<b>41,2%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>		<b>3 146</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Anyagköltség	9 383	10 726	6 282	58,6%	67,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 560	25 634	5 820	22,7%	14,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	384	457	408	89,3%	106,3%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	406	730	740	101,4%	182,3%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>51 733</b>	<b>37 547</b>	<b>13 250</b>	<b>35,3%</b>	<b>25,6%</b>
Béreköltség	16 915	23 595	9 500	40,3%	56,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 428	1 194	1 029	86,2%	72,1%
Bérfelrakások	2 914	3 661	1 780	48,6%	61,1%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>21 257</b>	<b>28 450</b>	<b>12 309</b>	<b>43,3%</b>	<b>57,9%</b>
Értékcsökkenési leírás	2 842	505	230	45,5%	8,1%
Egyéb ráfordítások	224	1 055	1 956	185,4%	873,2%
<i>Ebből: értékvesztés</i>		705			
<b>Általános költség</b>	<b>13 556</b>	<b>14 476</b>	<b>3 373</b>	<b>23,3%</b>	<b>24,9%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>-14 194</b>	<b>-5 027</b>	<b>-12</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,1%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei					
Pénzügyi műveletek ráfordításai		81			
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>-81</b>			
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-14 194</b>	<b>-5 108</b>	<b>-12</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,1%</b>

**TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT**
**2022. év Terv**
*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Társasházkezelésből származó bevétel	19 964	19 801	19 898	100,5%	99,7%
Egyéb bevétel	24	0	0	0,0%	0,0%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>19 988</b>	<b>19 801</b>	<b>19 898</b>	<b>100,5%</b>	<b>99,5%</b>
Anyagköltség	217	234	792	338,5%	365,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 595	1 535	1 482	96,5%	92,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	0	0	0,0%	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>1 813</b>	<b>1 769</b>	<b>2 274</b>	<b>128,5%</b>	<b>125,4%</b>
Béreköltség	9 632	9 947	13 566	136,4%	140,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	692	574	564	98,3%	81,5%
Bérfelrakások	1 581	1 666	2 103	126,2%	133,0%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>11 905</b>	<b>12 187</b>	<b>16 233</b>	<b>133,2%</b>	<b>136,4%</b>
Értékcsökkenési leírás	250	94	100	106,4%	40,0%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,0%	0,0%
<b>Általános költség</b>	<b>2 510</b>	<b>3 092</b>	<b>2 505</b>	<b>81,0%</b>	<b>99,8%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>3 510</b>	<b>2 659</b>	<b>-1 214</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-34,6%</b>

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT  
TÉGLÁS UTCA 5. SZÁM ALATTI  
INGATLAN HASZNOSÍTÁS**

**2022. év Terv**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Lakásbérleményből származó bevétel	23 918	29 822	31 855	106,82%	133,18%
Üzemeltetési díj árbevétele	5 830	6 167	6 102	98,95%	104,67%
Fűtés-, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 543	5 639	5 202	92,25%	93,85%
Parkolóból származó bevétel	167	112	121	108,04%	72,46%
<b>Belföldi értékesítés árbevétele összesen</b>	<b>35 458</b>	<b>41 740</b>	<b>43 280</b>	<b>103,69%</b>	<b>122,06%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	531	1 088	0	0,00%	0,00%
<b>Egyéb tevékenység bevétele összesen</b>	<b>15 531</b>	<b>16 088</b>	<b>15 000</b>	<b>93,24%</b>	<b>96,58%</b>
Anyagköltség	4 758	8 522	7 805	91,59%	164,04%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 022	3 443	2 658	77,20%	87,95%
Egyéb szolgáltatások értéke	627	718	646	89,97%	103,03%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>8 407</b>	<b>12 683</b>	<b>11 109</b>	<b>87,59%</b>	<b>132,14%</b>
Bérlőköltség	6 297	9 343	17 980	192,44%	285,53%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	459	654	638	97,55%	139,00%
Bérlőjelölések	1 061	1 363	2 786	204,40%	262,58%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>7 817</b>	<b>11 360</b>	<b>21 404</b>	<b>188,42%</b>	<b>273,81%</b>
Értékcsökkenési leírás	10 420	10 268	10 487	102,13%	100,64%
Egyéb ráfordítások	1 089	596	780	130,87%	71,63%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	564	70	0	0,00%	0,00%
<b>Általános költség</b>	<b>4 789</b>	<b>7 552</b>	<b>5 790</b>	<b>76,67%</b>	<b>120,90%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>18 467</b>	<b>15 369</b>	<b>8 710</b>	<b>56,67%</b>	<b>47,17%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	220		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 228	1 751	799	45,63%	35,86%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-2 228</b>	<b>-1 531</b>	<b>-799</b>	<b>52,19%</b>	<b>35,86%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>16 239</b>	<b>13 838</b>	<b>7 911</b>	<b>57,17%</b>	<b>48,72%</b>

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT  
MÁTIS KÁLMÁN UTCA 10. SZÁM ALATTI  
INGATLAN HASZNOSÍTÁS**

**2022. év Terv**

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény	2022. évi terv / 2020. évi tény
Lakásbérleményből származó bevétel	19 942	19 287	19 608	101,66%	98,33%
Üzemeltetési díj árbevétele	5 550	5 252	5 350	101,87%	96,40%
Fűtés-, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0	0,00%	0,00%
Tároló bérbeadásból származó bevétel	692	669	692	103,44%	100,00%
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>26 184</b>	<b>25 208</b>	<b>25 650</b>	<b>101,75%</b>	<b>97,96%</b>
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	24 665	24 666	100,00%	100,00%
Egyéb bevétel	0	483	203	42,03%	0,00%
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>24 665</b>	<b>25 148</b>	<b>24 869</b>	<b>98,89%</b>	<b>100,83%</b>
Anyagköltség	161	167	3 650	2185,63%	2267,08%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 314	2 049	1 908	93,12%	82,45%
Egyéb szolgáltatások értéke	650	834	831	99,64%	127,85%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>3 125</b>	<b>3 050</b>	<b>6 389</b>	<b>209,48%</b>	<b>204,45%</b>
Béreköltség	3 567	7 526	10 520	139,78%	294,93%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	354	510	480	94,12%	135,59%
Bérfelrakások	594	1 136	1 631	143,57%	274,58%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>4 515</b>	<b>9 172</b>	<b>12 631</b>	<b>137,71%</b>	<b>279,76%</b>
Értékcsökkenési leírás	14 444	14 354	14 334	99,86%	99,24%
Egyéb ráfordítások	1 253	3 773	1 175	31,14%	93,77%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	78	408	0	0,00%	0,00%
<b>Általános költség</b>	<b>3 969</b>	<b>5 849</b>	<b>4 491</b>	<b>76,78%</b>	<b>113,15%</b>
<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>23 543</b>	<b>14 158</b>	<b>11 499</b>	<b>81,22%</b>	<b>48,84%</b>

**VÁROSI BÉRLAKÁS KFT.  
RÉSZÉRE VÉGZETT FELÚJÍTÁS  
2022. év Terv**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi terv / 2021. évi tény
Bevétel	75 318	221 377	293,9%
Egyéb bevétel	152	0	0,0%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>75 470</b>	<b>221 377</b>	<b>293,3%</b>
Anyagköltség	3 422	114 783	3354,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	67 114	96 866	144,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	4	148	3700,0%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0,0%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>70 540</b>	<b>211 797</b>	<b>300,3%</b>
Béreköltség	1 735	6 426	370,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	77	556	722,1%
Bérfelrakások	304	996	327,6%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>2 116</b>	<b>7 978</b>	<b>377,0%</b>
Értékcsökkenési leírás	65		0,0%
Egyéb ráfordítások	0	1 031	0,0%
<b>Általános költség</b>	<b>16 006</b>	<b>29 592</b>	<b>184,9%</b>
<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>-13 257</b>	<b>-29 021</b>	<b>218,9%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei			0,0%
Pénzügyi műveletek ráfordításai			0,0%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-13 257</b>	<b>-29 021</b>	<b>218,9%</b>



Könyvvizsgálói vélemény

a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506

2022. évi üzleti tervéhez

A társaság **2022. évi üzleti tervének** - melynek mérleg főösszege **2.780.918 Eft, árbevétele 1.058.125 Eft, adózás utáni eredménye 1.137 Eft, a várható saját tőke 2.037.388 Eft** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

A társaság 2022. évi üzleti tervének előterjesztését áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy az a jelenleg ismert feltételeket és kockázatokat tartalmazza.

Amennyiben a külső és belső körülmények jelentősen nem változnak, az üzleti tervben megfogalmazott elvárások teljesíthetők.

**A fenti üzleti tervet a Felügyelő Bizottságnak ezért elfogadásra javaslom.**

Mivel jelen vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálathoz, vagy átvilágításnak, semmilyen bizonyosságot nem állapítok 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, 2022. április 12.

Kovácsné Bordás Gabriella

könyvvizsgáló

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

## Kivonat

### TERVEZET

**a KIK-FOR Kft-nél 2022. április 14-én megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből**

#### **/2022. (IV.14.) sz. FB-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal igen, nem, tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2022. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés tervezett nettó árbevétele 1 058 125 E Ft, az adózás előtti eredményterv 1 632 E Ft, adózott eredményterv 1 137 E Ft; a Kft. saját tőkéjének tervezett összege 2 037 388 E Ft, 2 780 918 E Ft tervezett összegű eszköz és forrás érték mellett.**

**Király József sk.**

**Felügyelő Bizottság alelnöke**

**A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:**

**Pászti András  
elnök-helyettes**

**Hódiné Madari Márta  
Jegyzőkönyvvezető**