

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi üzleti tervének és a vezérigazgató 2013. évi
prémiumfeladatának meghatározásáról

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a 2013. évi üzleti tervét (a továbbiakban: Üzleti Terv), amely a határozat 1. mellékleteként kerül bemutatásra. Az Üzleti Terv készítése során a Vagyonkezelő tekintettel volt a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2013. évi költségvetéséről szóló 5/2013. (II. 21.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: Ör.). Az Ör. előirányzata alapján a Vagyonkezelőnél a 2013. évben nem kerül sor béremelésre, s a költségek és a ráfordítások mértéke sem emelkedik. Ugyancsak szempont volt az Üzleti Terv készítésekor, hogy a Vagyonkezelő 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés szerinti Átalányára is a tavalyi, 2012. évi szinten maradjon.

Az Üzleti Terv készítése során Vagyonkezelő figyelembe vette a már érvényben lévő szerződéseit, azok elszámolási szabályait, illetve a szerződések kifizetési idejét is.

Az Üzleti Tervben a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – struktúráját tekintve – a bevételek sorait elkülönítetten mutatom be, külön az Önkormányzat részére végzett tevékenységekre, valamint külön a saját vállalkozási tevékenységekre.

A bevételek és a ráfordítások szerkezetében is külön, önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyeket szintén a fenti, két tevékenységi kör alapján csoportosítanak. Az Önkormányzat részére végzett közvetített szolgáltatások, főként tartalmazzák azon dologi és felhalmozási kiadások nettó értékét, amelyek a Közszolgáltatási Keretszerződésben és a 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésben, valamint az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között fennálló egyéb szerződésekben vannak rögzítve. Az említett közvetített szolgáltatások – jellegükből eredően – eredmény semlegesek, azaz az Üzleti Terv bevételi és kiadási oldalán is megjelennek, így a Vagyonkezelőnek sem nyereséget, sem veszteséget nem generálnak.

Az Önkormányzat 2013. évi költségvetésében, a beruházási feladatok között a Vagyonkezelő feladataként szerepel az „Árkád környékén fizetős parkolási rendszer kialakítása és Gyakorló u. parkoló építés”, mint közvetített szolgáltatás.

A Vagyonkezelőben (a Gyakorló utca – Hatház utca – Kerepesi út – Fehér út által határolt) a fizető parkolási övezet üzemeltetését végző szervezeti egység felállítása még nem történt meg, mivel az üzemeltetéssel kapcsolatos kalkuláció készítése folyamatban van. Ennek megfelelően, a parkolással kapcsolatos kiadások, ráfordítások és bevételek becsült értékének megismerése után a Vagyonkezelő az Üzleti Tervét módosítani fogja.

A Vagyonkezelő vezérigazgatója célfeladatának kiírását, a Vagyonkezelő Javadalmazási Szabályzatában foglaltaknak megfelelően – és összhangban a vezérigazgató munkaszerződésével –, a Vagyonkezelő üzleti tervének elfogadásakor a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg.

A Vagyonkezelő vezérigazgatója számára teljesítmény-követelményként, a vezérigazgató munkaszerződésének 4.2.1 pontja alapján az alábbi, 2013. évi prémiumfeladatokat (célfeladatokat) javasolom meghatározni.

- a) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Helyiségkoncepciójának elkészítése.
- b) A Gyakorló utca – Hatház utca – Kerepesi út – Fehér út által határolt fizető parkolási övezet üzemeltetését végző szervezeti egység felállítása, a Társaság szabályzatainak ennek megfelelően történő módosítása, a fizető parkolási övezet üzemeltetésének megkezdése.

A prémium mértéke a Társaság Javadalmazási Szabályzatával és a vezérigazgató munkaszerződésének 4.2.2 pontjával összhangban háromhavi munkabér, azaz bruttó 3 000 eFt.

Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága (a továbbiakban: Felügyelő Bizottság) a Vagyonkezelő 2013. évi Üzleti Tervét a 2013. április 15. napján tartandó ülésén tárgyalja. A Felügyelő Bizottság döntéséről a Felügyelő Bizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő Üzleti Terve összhangban van Vagyonkezelő 2013. évi, közszolgáltatási szerződésben meghatározott átalánydíjával, amit az Önkormányzat Képviselő-testülete, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2013. évi költségvetéséről szóló 5/2013. (II. 21.) önkormányzati rendeletével fogadott el.

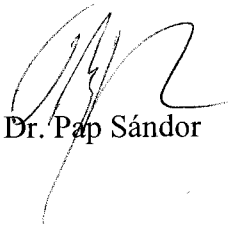
Az Üzleti Tervnek az Önkormányzatra vonatkozóan nincs további közvetlen pénzügyi hatása.

A Vagyonkezelő 2013. évi Üzleti tervének bérköltséggel kapcsolatos sora tartalmazza a Vagyonkezelő vezérigazgatójának prémium kifizetését, így annak az Önkormányzatra vonatkozóan nincs további pénzügyi hatása.

III. Döntési javaslat

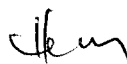
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

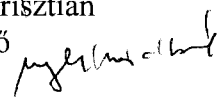
Budapest, 2013. április 10.



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2013. (... ..) határozata**

**A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi üzleti tervének és a vezérigazgató 2013. évi
prémiumfeladatának meghatározásáról**

- 1.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi üzleti tervét az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
- 2.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója számára teljesítménykövetelményként – a vezérigazgató munkaszerződésének 4.2.1 pontja alapján – az alábbi 2013. évi prémiumfeladatokat (célfeladatokat) határozza meg:
 - a) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Helyiségkonceptiójának elkészítése,
 - b) a Gyakorló utca – Hatház utca – Kerepesi út – Fehér út által határolt fizető parkolási övezet üzemeltetését végző szervezeti egység felállítása, a Társaság szabályzatainak ennek megfelelően történő módosítása, a fizető parkolási övezet üzemeltetésének megkezdése.
- 3.) A prémium mértéke a Vagyonkezelő Javadalmazási Szabályzatával és a vezérigazgató munkaszerződésének 4.2.2 pontjával összhangban háromhavi munkabér, azaz bruttó 3 000 eFt.

Határidő: 2013. december 31.
Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési területért felelős alpolgármester
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2013. ÉVI ÜZLETI TERV



I. BEVEZETÉS

Jelen tájékoztató, a 2013. évi üzleti terv (a továbbiakban: Terv) táblázataiban feltüntetett adatok tartalmának pontosabb megismerése érdekében készült. A tervezés során felhasználtuk a korábban elkészített vezetői információs rendszert, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. évi költségvetési rendelete, illetve a 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: Éves Szerződés) adatait, amelyek a keretet szolgáltatták az analitikákra épülő tervadatokhoz. A Tervben szereplő tervezett bevételek és ráfordítások, a még gazdaságosan vizsgálható legkisebb egységek szintjéig kerültek levezetésre.

Az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között 2011. augusztus 1. napján hatályba lépett Közszolgáltatási Keretszerződés (a továbbiakban: Keretszerződés, Éves Szerződés és Keretszerződés együtt: Szerződések) alapvetően és teljes egészében megváltoztatta a szerződő felek között a feladatok ellátásával kapcsolatos korábban használt elszámolási rendszert.

A Terv készítése során figyelembe vettük az érvényben lévő – Szerződéseken kívüli egyéb – szerződéseket, illetve azok elszámolási szabályait és kifutási idejét is.

Vagyonkezelő célja a Szerződésekben foglalt feladatainak a lehető legmagasabb színvonalon történő ellátása, amelynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

A Terv felépítésében a korábbi gyakorlatnak megfelelően jól elkülönül az Önkormányzat részére végzett tevékenységek árbevétele (önkormányzati) az egyéb megrendelők részére végzett tevékenységektől (piaci). Mind a bevételek, mind a ráfordítások szerkezetében önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyek jellegükből eredően eredménysemlegesek.

A vállalkozás a korábban is megfogalmazott „több lábbon állás” politikájával nem kíván szakítani, azaz törekszik a tevékenységi körbe illeszthető tevékenységeket az Önkormányzat megrendeléseitől függetlenül is végezni. E folyamat részeként kell megemlíteni a Vagyonkezelő saját tulajdonában levő ingatlanok bérbeadását, amely – mint az a Tervből is látható – a Vagyonkezelő saját tevékenységéből származó árbevételének legjelentősebb részét adja. A piaci, nem az Önkormányzat megrendelése alapján végzett értékesítési munka árbevétele – a gazdasági válság és annak hatására szükségképpen átalakított banki hitelezési rendszer szigorodó szabályai miatt – már 2012. évben is minimális volt, és sajnos ez a folyamat 2013. évre is prognosztizálható. Sajnálatos módon a gazdasági válság jelentősen érinti a helyiségeink bérbeadását is, így ezek bevételei csökkenő tendenciát mutatnak, hatását a tervezésnél figyelembe vettük.

Ezen okok miatt a meghatározó jelentőséggel bíró tételek tekintetében a Terv mégis tartalmaz bizonytalanságokat.

Megjegyezni kívánjuk, hogy az Önkormányzat Gyakorló utcai parkolási rendszerének kialakítási költségei szerepelnek a soraink között mint közvetített szolgáltatás, azonban az üzemeltetéssel kapcsolatos kalkulációk elkészítése folyamatban



van, így jelen Üzleti Tervet a parkolással kapcsolatos kiadások, ráfordítások és bevételek becsült értékének megismerése után módosítani fogjuk.

A társasház kezelési feladatok ellátására kialakított szervezeti egység profitcentrumként működik, amelynek fejlesztése folyamatos stratégiai cél.

A Tervben szereplő főösszegek (1. sz. melléklet szerint):

TERVEZETT BEVÉTELEK:	2 019 409
TERVEZETT RÁFORDÍTÁSOK:	2 017 524
TERVEZETT ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY:	1 885

II. A BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

1. BEVÉTELEK

A bevételek alakulása alapvetően határozza meg a Vagyonkezelő eredményének alakulását. A korábbi években megkezdett költségmegtakarítási intézkedések eredményjavító hatása csupán akkor realizálható, ha Vagyonkezelő folyamatos működése olyan mértékű árbevételt biztosít, amely legalább a csökkentett szintű költségek fedezetét biztosítja. A bevételekre ható körülmények egy része külső adottságok, amelyek a Vagyonkezelő, illetve az Önkormányzat által nem befolyásolhatóak, másik része viszont hatékonyan alakítható.

A bevételek csoportosítása során megkülönböztetésre kerültek az Önkormányzattól származó (részére kiszámlázott) bevételek és az egyéb piaci szereplők által megfizetett díjak.

Bevétel megnevezése	Összeg (eFt)	%
ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE VÉGZETT TEVÉKENYSÉGEK:	590 116	
ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK:	1 248 248	
ÖNKORMÁNYZATI ÁRBEVÉTEL ÖSSZESEN:	1 838 364	92,08%
SAJÁT VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉGEK ÁRBEVÉTELEI:	156 097	
SAJÁT TEVÉKENYSÉGHEZ KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK:	2 027	
SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	158 124	7,92%
ÁRBEVÉTEL MINDÖSSZESEN:	1 996 488	100%

1.1 ÖNKORMÁNYZATI TEVÉKENYSÉG BEVÉTELEI

1.1.1 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés

Az Önkormányzati bevételek legjelentősebb része az Éves Szerződés szerinti 2013. évi átalánydíj, amely az Önkormányzat költségvetésében már elfogadásra került.



1.1.2 Külön megbízások, egyedi szerződések

A külön megbízással ellátott feladatok között várható bevételként az egyetlen élő szerződést vettük figyelembe, a KÖZOP Mázsa tér, Liget tér intermodális csomópont vizsgálata c. projekt koordinálási feladatainak ellátására kötöttet, aminek a fedezetét az Önkormányzat 2013. évi költségvetése biztosítja.

1.2 SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEVÉTELEI

1.2.1 Bérleti díj

A saját, piaci (nem önkormányzat felé számlázott) bevételek legmeghatározóbb részét az ingatlan bérbeadásból származó bevételek biztosítják. A Tervben elkülönítve jelentetjük meg a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok (főként a Ceglédi utca 30. és a Kőrösi Csoma Sándor út 40. sz. alatt található nem lakás célú helyiségek) bérbeadása kapcsán befolyó bérleti díj bevételeket. Fontos megjegyezni, hogy a bérleti díj több olyan kiadásra is fedezetet kell hogy képezzen (nyújtson), amelyek nem kapcsolódhatnak a közszolgáltatási tevékenységhez és így a bevételek jelentős része a költségekhez szükséges fedezet.

Itt jelenik meg bevételként a Gergely bánya bérleti díja, amely összeg az év során keletkező költségre biztosít fedezetet (őrzés, zöldterület karbantartás...).

1.2.2. Ingatlanforgalmazás

Az ingatlanforgalmazási, mint szolgáltatási tevékenységekből származó bevételeket nagyon óvatos terveztük.

1.2.3. Társasházkezelés

A társasház kezelési (közös képviselet) tevékenység bevételeit a jelenleg meglévő megbízások alapján terveztük. Tekintettel arra, hogy ezen a piacon a szokásosnál jóval magasabb fluktuáció figyelhető meg, Vagyonkezelő célkitűzése az, hogy a meglévő társasházak megtartása mellett további társasházakat „szerezzen”, és a bevételeik a költségek fedezetén túl nyereséget is biztosítsanak.

1.2.4. Értékbecslés

Tekintettel arra, hogy az értékbecslésekből származó bevételeink már az előző években is jelentősen visszaestek, így minimális várható bevétellel számolunk.

1.2.5. Közbeszerzési dokumentáció értékesítése

A közbeszerzési eljárások során a dokumentáció értékesítésével keletkező bevétel jelenik meg ezen a soron.

1.3. KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK

A közvetített szolgáltatások bevételének számlázásakor a kialakított számviteli rend biztosítja, hogy a bevételek a kiadásokkal egy időben kerüljenek elszámolásra, azaz az eredményre ne gyakoroljanak módosító hatást.

Az eljárás lényege, hogy a továbbhárítható kiadások nem kerülnek költségként elszámolásra, hanem a készletek között nyilvántartásba kerülnek, és a bevételek 94-es számlacsoportban történő kiszámlázásakor ráfordításként jelennek meg a 84-es számlacsoportban. E módszer egyaránt lehetővé teszi mind az összemérés, mind az időbeli elhatárolás elvének érvényesítését.



1.4. EGYÉB BEVÉTELEK

1.4.1. Késedelmi kamat

A saját hasznosítású ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban felmerülő késedelmi kamatok beszedéséből származó bevétel.

1.4.2. Tb kifizetőhelyi tevékenység

Tapasztalati adatok alapján határoztuk meg a bevételi tervet.

1.4.3. Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás

A támogatás két sorból tevődik össze: a Kis Pongrác projekt Pro Régió által támogatott részéből (85%), valamint az Önkormányzati önrészből (15%).

1.5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

A pénzügyi műveletek bevételei között az átmenetileg fel nem használt pénzeszközök befektetéséből származó kamatbevételek állnak. Vagyonkezelő befektetései során elsődleges szempont a likviditás megőrzése mellett a biztonság, így kizárólag azonnal mobilizálható és államilag garantált befektetési formák kerülnek alkalmazásra (jelenlegi gazdálkodás körülményei között rövidebb távon mobilizálható banki betétlekötések).

1.6. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK

Ezen a soron jelenik meg a Kis-Pongrác projektben közreműködők munkabérének a projekt által finanszírozott része (Pro-Régió).

2. KÖLTSÉGEK

2.1 ANYAGKÖLTSÉG

2.1.1 Közüzemi díjak

A közüzemi díjak inflációt jelentősen meghaladó emelkedése a megtakarítások hatását csökkentik, ami a megnövekedő költségeken felül a bérleti díjakra érzékeny ügyfélkört is redukálhatja. Ennek – kérdéses mértékű – ellentételezésére csak a bérleti díjak alacsonyabb szintű emelése, vagy változatlanul hagyása képes, de ez utóbbi azonban a vállalat jövedelmezősége szempontjából mindenképpen hátrányos.

2.1.2 Egyéb anyagköltségek

Az anyagköltségek tervezése során mind a közüzemi díjak emelkedéséből adódó változásokat, mind az elérni kívánt megtakarításokat figyelembe vettük. Szerkezetében a költségcsoporton belül módosulás következett be az „ún.” S1 telep költségeinek megszűnésével, mely már nem a Vagyonkezelőt terheli, ugyanakkor a Gergely bánya tervezett anyagköltségei számszerűsítésre kerültek.

2.2. IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK

Az igénybe vett szolgáltatások, bár az előzőekben említett szerkezeti változások miatt csökkentek, de egy-egy soron jelentősen emelkedtek is.



2.2.1 Jogi képviselő

Az igénybevett szolgáltatások közel egynegyedét teszi ki a jogi képviselő költsége, mely a Szerződésekből adódóan, az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységhez kapcsolódik a legnagyobb részben.

2.2.2 Közös költség

Összegében szintén jelentős hányadot képvisel a saját ingatlanokkal kapcsolatban felmerülő közös költség fizetési kötelezettség.

2.2.3 Őrzés

Ugyancsak jelentős a költsége a saját ingatlanok őrzésének.

2.2.4 Oktatás

A társaság továbbra is törekszik a szellemi tőke megtartására, folyamatos fejlesztésére, mely alapvetően szükségessé teszi a folyamatos oktatást, mert fontosnak tartjuk a meglévő szakmai képzettségi szint növelését. Finanziális lehetőségeinkhez mérten támogatjuk kollégáink továbbképzését.

2.2.5 Karbantartás

A karbantartási költségek növekedésével számolunk, mely szükségszerűen összefügg az eszközeink elhasználódásával, a meghibásodások gyakoriságával (gépjárművek, épületek esetében). Az épület karbantartást a Ceglédi utcai telephelyre és egyéb karbantartásra kell terveznünk, a halaszthatatlan hibaelhárítás, illetve az ingatlanok kiadhatóságának biztosítása végett.

2.2.6 Egyéb igénybe vett szolgáltatás

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások növekedése a Gergely bányával kapcsolatban megjelenő szolgáltatási igényhez köthető (pl.: zöldterület karbantartás, eszközök működtetése, ellenőrzése).

2.3. EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

Az előző évhez képest jelentős eltérés nem várható. A biztosítások költségei részben a Szerződésekhez szükségessé vált felelősség és vagyonbiztosítás, részben a Kőbánya Gergely Utca Kft. megszűnésével társasághoz került gépjárművek biztosítási díja.

2.4. SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

2.4.1. Béreköltség

A béreköltséget az aktuális – és szükséges – létszámnak megfelelően terveztük. Az év folyamán leépítést nem tervezünk, de kisebb változások elképzelhetők. A 2013. évre tervezett béreköltség – ahogy az a mellékletben is látható – a 2012. évi tényszámot nem haladja meg.

2.4.2. Egyéb

A személyi jellegű egyéb kifizetések változása részben az adótörvények adta lehetőségekhez, a cafetéria rendszer szükségszerű változtatásához és az adózási kötelezettség módosulásához kapcsolható.



2.4.3. Bérrámulékok

A bérrámulékokat a bérköltségekkel, illetve személyi jellegű kifizetésekkel párhuzamosan (automatikusan) határoztuk meg.

2.5. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

Az értékcsökkenési leírás jelentős tétele a folyamatban lévő Gergely bánya területén végzett beruházások, illetve a már használatban lévő eszközök amortizációs terve.

3. RÁFORDÍTÁSOK

3.1. KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK

A ráfordítások között a Tervben, első sorban a közvetített szolgáltatások jelennek meg, melyek a Szerződések alapján, az Önkormányzat részére közvetített üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási, felújítási stb. tevékenységgel, valamint a saját tevékenységhez kapcsolódóan közvetített közüzemi díjakkal függenek össze.

A Szerződések hatályba lépésével, illetve a közszolgáltatási tevékenység megkezdésével itt a legjelentősebb és legnagyobb összegű a változás, mivel – a Szerződések vonzataként – új sorok kerültek a közvetített szolgáltatások közé. Természetesen a végfelhasználó továbbra is az Önkormányzat marad, amit – a Szerződések szerint – Költségtérítéseként (az Éves Szerződésben meghatározott közszolgáltatási feladatokhoz rendelt külső szolgáltatások – közműszolgáltatások, beruházás, felújítás, karbantartás, üzemeltetés, szakértői díjak, reklám, marketing költségek, stb. – átterhelését biztosító bevétel) számlázzuk az Önkormányzat felé. A Közvetített szolgáltatások négy fő csoportját különböztetünk meg.

3.1.1. Hibaelhárítás, karbantartás, javítás

A hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák az Önkormányzat éves költségvetésében, a lakásgazdálkodás kiadásai között ilyen célra biztosított keretek (működési kiadások, jellemzően karbantartási költségek) összegét.

3.1.2. Üzemeltetés

Az üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák az Önkormányzat éves költségvetésében, a lakásgazdálkodás kiadásai között ilyen célra biztosított keretek (működési kiadások, jellemzően közüzemi díjszámlák) összegét.

3.1.3. Felújítás

A felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák a Szerződések keretein belül végrehajtandó (2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. sz. melléklete, 5.2. pont) felújítási feladatokra – az Önkormányzat éves költségvetésében – előirányzott összegeket.

3.1.4. Beruházás

A beruházásokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák a Szerződések keretein belül végrehajtandó (2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. sz. melléklete, 5.1. pont) beruházási feladatokra – az Önkormányzat éves költségvetésében – előirányzott összegeket.



3.2. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Az Egyéb ráfordítások, *adók* (helyi iparűzési adó, innovációs járulék, ingatlanadó, gépjárműadó) *céltartalék, értékesítés és követelések leírásához* kapcsolódik.

3.3. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Itt jelennek meg a pénzügyi műveletek ráfordításai között kimutatott *banki kamatok, árfolyamvesztések* melynek mértéke reményeink szerint minimális lesz.

4. BERUHÁZÁSOK

A Gergely bányával kapcsolatosan folyamatos beruházásokra van szükség: tervezzük a gázlecsapoló rendszer bővítését, kamerarendszer kiépítését, amelyek csak részben érintik a 2013-as évet.

A szokásos körben folytatott eszközfejlesztés, -pótlás vagy -csere szükség esetén, folyamatosan történik.

A Terv szerint a Vagyonkezelő Ceglédi utcai-, illetve a Kőrösi Cs.S. út 40. alatti telephelyein található helyiségek kiadhatósága kulcskérdés az árbevételek megszerzése szempontjából, így egy-egy kisebb részleges épületfelújítást szintén terveztünk.

III. ÖSSZEFOGLALÁS

Vagyonkezelő működése során érezhető a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő.

2013. évben jelentős változtatásokat az elszámolások rendszerében nem tervezünk.

Vagyonkezelő, természetesen nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevélegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet kíván fordítani a pályázati lehetőségek felkutatására, a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a beruházás bonyolítás, műszaki ellenőrzés területén.

Összességében elmondható, hogy a Vagyonkezelő folyamatosan és magas szakmai színvonalon képes ellátni megbízásait, és nyitott mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy tevékenysége a munkavállalói számára hosszú távú biztos megélhetést, a megrendelők részére megfelelő szakmai szintű, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére pedig befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2013. április 09.



Szabó László
vezérigazgató



Mellékletek

1. sz. melléklet Eredmény kimutatás az üzleti terv alapján
2. sz. melléklet Áttekintő táblázat a működési bevételekről
3. sz. melléklet Áttekintő táblázat a működési kiadásokról, ráfordításokról

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A 2013. évi üzleti terv
1. sz. melléklete

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Megnevezés	2012. évi TERV	2012. évi TÉNY	2013. évi TERV
<u>Bevételek</u>	2 638 214	2 159 402	2 019 537
<u>Költségek és ráfordítások</u>	2 635 747	2 153 281	2 017 652
EREDMÉNY	2 468	6 122	1 885

BEVÉTELEK

Fkv.	Megnevezés	2012. évi TERV (e Ft)	2012. évi TÉNY (e Ft)	2013. évi TERV (e Ft)
910000	AZ ÖNKORMÁNYZAT MEGBÍZÁSÁBÓL VÉGZETT TEVÉKENYSÉGEK (3.1.)	-	-	-
911212	Egyéb műszaki tevékenység árbevétele	-	5 400	3 200
911223	Átalánydíj (3.1.1.a)	572 284	572 033	568 678
911999	ALAPTEVÉKENYSÉG KERETÉBEN VÉGZETT TEVÉKENYSÉG ÁRBEVÉTELEI ÖSSZESEN:	572 284	577 433	571 878
912111	Rehabilitációs koordinációs feladatok (Kis-Pongrác) (3.1.2.a)	6 882	-	-
911240	Önkormányzati ingatlanok értékebecslése (3.1.2.b.)	7 200	6 156	-
912182	Külön megbízás alapján végzett egyéb munkák - KÖZOP	-	-	14 000
912999	KÜLÖN MEGBÍZÁSOK ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	14 082	6 156	14 000
919999	ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE VÉGZETT TEVÉKENYSÉGEK MINDÖSSZESEN:	586 366	583 589	585 878
		0	-	-
920000	SAJÁT VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉGEK (3.2.)	-	-	-
921199	Saját tulajdonú ingatlanok bérleti díjai (3.2.1.a)	63 832	57 832	49 437
921200	Egyéb eszközök bérleti díja	- Ft	105	-
921320	Bérelt ingatlanok (Kőbánya Gergely park) bérleti díjai (3.1.1.b)	74 326	74 326	70 866
921330	Teremgarázs bérleti díjai (Kőrösi 40.) (3.2.1.c.)	6 000	7 440	7 898
921400	Gergely bánya bérleti díjai (3.2.1.d) - garázsok	3 035	1 281	1 065
921999	BÉRLETI DÍJAK ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	147 193	140 984	129 267
922100	Takarnet szolg. (Ingatlan forgalmazás (3.2.2.a))	100	32	-
922300	Közbeszerzési dokumentáció értékesítése (3.2.2. c)	4 000	760	2 500
922600	Társasházkezelés (3.2.2. e)	27 600	27 029	24 180
922700	Értékebecslések (3.2.2.f)	250	-	150
922999	SZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉG ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	31 950	27 822	26 830
929100	Fénymásolás árbevétele	- Ft	12	-
929900	Különféle egyéb árbevételek	- Ft	1 786	-
929899	EGYÉB ÁRBEVÉTELEK ÖSSZESEN:	-	1 797	-
929999	SAJÁT VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉGEK ÁRBEVÉTELEI ÖSSZESEN (3.2.)	179 143	170 603	156 097
		0	-	-
940000	KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK (3.3.)	-	-	-
943100	Kis-Pongrác közvetített szolgáltatás (3.3.1.a)	916	1 941	2 104
943900	Egyéb külön mb. keretében végzett tev. közv. szolg. (Termálkút)	79 626	35 830	1 181
944100	Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	410 081	230 542	370 288
944200	Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások (3.3.1. c.)	712 976	547 971	657 744
944300	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások (3.3.1. d.)	-	-	-
944400	Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások (3.3.1. e.)	612 943	515 702	216 930
SUMMA	ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZESEN:	1 816 541	1 331 986	1 248 248
945110	Közvetített ÁRAM	299	980	1 000
945120	Közvetített GÁZ	218	708	700
945130	Közvetített VÍZ	10	96	100
945140	Közvetített CSATORNA	16	81	168
945150	Közvetített TELEFONOK	666	0	59
945160	Közvetített egyéb közüzem	-	54	-
945200	T.házak Közvetített szolg.	- Ft	-	-
945400	Egyéb közvetített szolgáltatás	- Ft	398	-
SUMMA	SAJÁT TEVÉKENYSÉGHEZ KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZESEN:	1 209	2 317	2 027
939999	KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉS TERMÉKEK ÁRBEVÉTELE (3.3.)	1 817 751	1 334 303	1 250 276
		0	-	-
960000	EGYÉB BEVÉTELEK (3.4.)	-	-	-
961000	Értékesített eszközök bevétele	50	685	50
963120	Késedelmi kamat, kötbér	1 500	1 818	1 500
963200	Kapott jogi munkadíj	350	170	150
963400	TB 1%-os térítés	60	52	60
963500	Kerekítésből adódó bevétel	8	8	8
963600	Különféle egyéb bevétel	-	84	-
964000	Káreseményből származó bevétel	-	248	-
965000	Céltartalék feloldás	19 000	10 405	-
966000	Visszaírt értékvesztés, visszaírt terven felüli értékcsökkenés	2 000	29 340	-
967000	Visszafizetési köt. n. kapott tám. - Kis-Pongrác - ProRégio 85%	25 886	16 660	19 280
967100	Visszafizetési köt. n. kapott tám. - Kis-Pongrác - Önk. 15%	-	3 954	4 238
968000	Kártérítésből származó bevétel	-	111	-
968200	Előző évek bevételei	1 000	493	-
969999	EGYÉB BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN: (3.4.)	49 854	64 027	25 286
		0	-	-
970000	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (3.5.)	-	-	-
974000	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-
972100	Pénzügyintézetől kapott kamat	1 500	4 199	2 000
974300	Magánszemélytől kapott kamat	-	-	-
977000	Egyéb pü-i bevétel árf. nyeresége	-	0	-
979999	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN: (3.5.)	1 500	4 199	2 000
980000	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK (3.6.)	-	-	-
982001	Véglegesen kapott pénzeszköz	3 600	-	-
983000	Tulajd.részesed megszűn.miatti rendk.bev.	-	1 024	-
989000	Egyéb vagyonnövelő rendkívüli bevételek	- Ft	-	-
989000	Egyéb rendkívüli bevétel	-	1 657	-
989999	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÖSSZESEN: (3.6.)	3 600	2 681	-
999999	BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN:	2 638 214	2 159 402	2 019 537

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Fkv.	Megnevezés	2012. évi TERV (e Ft)	2012. évi TÉNY (e Ft)	2013. évi TERV (e Ft)
510000	ANYAGKÖLTSÉG			
511100	Általános anyagköltség	1 752	3 153	3 356
511200	Nyomtatvány, irodaszer	2 550	2 336	2 851
511300	Üzemanyagok	5 991	7 739	7 955
511410	Áramdíj	8 069	7 735	8 777
511420	Gázdíj	11 639	12 075	13 329
511430	Vízdíj	1 047	577	657
511450	Távhő	300	-	300
511510	Számítástechnikai anyagok	2 200	685	700
511520	S1 telep anyagköltség	-	-	-
I.	ANYAGKÖLTSÉG ÖSSZESEN:	33 548	34 300	37 925
520000	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK			
521000	Szállítási, rakodási és csatorna költségek			
521100	Szemétszállítás költsége	1 488	1 382	1 380
521200	Egyéb szállítási költség	620	405	600
521300	Csatornadíj	1 157	807	1 106
522120	Helyiségbérllet	-	-	-
522300	Szoftver bérllet	538	630	689
522400	Fénymásoló bérlleti díj	3 600	4 074	4 439
522900	Egyéb bérllet	350	162	200
523100	Épületkarbantartás	7 550	2 801	15 540
523200	Gépjármű karbantartás	3 500	4 273	4 250
523300	Szoftver karbantartás (rendszerkövetés)	5 556	2 293	5 188
523400	Számítástechnikai eszközök karbantartása	100	22	50
523500	Irodatechnikai berendezések karbantartása	250	295	200
523600	Telefonközpont karbantartás	436	280	292
523900	Egyéb karbantartás	4 362	814	850
524100	Hirdetés, reklám költsége	250	40	50
525100	Iskola rendszeren belüli képzések	1 875	1 146	1 660
525200	Tanfolyam jellegű képzések	2 342	1 373	1 776
525300	Egyéb képzés	-	163	150
526100	Taxi költség	50	3	20
526900	Egyéb kiküldetés költsége	100	198	200
527000	Szakkönyv - folyóirat költsége	280	236	250
528110	Vezetékes telefon ktg.	496	244	267
528120	Mobil tel. szla.	2 548	2 272	2 325
528130	T-Mobile adapter költsége	300	304	315
528140	Internet	1 620	1 333	1 459
528200	Postaköltség	4 630	5 717	6 634
529110	Ceglédi út 30. őrzés	6 941	6 741	6 885
529140	Mérnöki tevékenység	5 000	4 800	4 800
529150	"Gergely bánya" őrzés	19 800	19 656	19 680
529200	Könyvvizsgálat	3 000	3 000	3 000
529300	Egészségügyi szolgáltatás	672	659	660
529400	Takarítási költség	4 725	4 076	4 685
529500	Jogi képviselőlet költsége	49 200	44 337	46 200
529600	Tagsági díjak	620	615	1 301
529700	Közös költség	18 779	17 078	17 083
529800	Pütési szolg.	-	175	-
529900	Egyéb igénybe vett egyéb szolgáltatások értéke	32 473	35 829	41 217
II.	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZESEN:	185 208	168 233	195 401

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Fkv.	Megnevezés	2012. évi TERV (e Ft)	2012. évi TÉNY (e Ft)	2013. évi TERV (e Ft)
530000	EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	-	-	-
531000	Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	-	-	-
531100	Hatósági díjak	580	2 648	3 000
531200	Illetékek	1 000	959	1 500
532100	Bankköltség	5 400	4 486	4 800
533200	Gépjármű biztosítások	1 241	969	1 308
533300	Személybiztosítások	213	136	127
533400	Felelősség és vagyonbiztosítások	1 337	867	1 050
533500	Egyéb biztosítások	227	378	400
III.	EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZESEN:	9 998	10 443	12 185
54-56	SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK	-	-	-
540000	Béreköltség	-	-	-
541000	Munkabér költsége	250 366	250 302	250 241
541001	Átmenő passzívaként elszámolt bér /prémium	-	13 800	-
542000	Jutalom	12 000	12 180	12 000
543000	Prémium	13 800	4 201	13 800
544000	Tiszteletdíj	11 640	11 690	11 640
549000	Egyéb béreköltség	6 733	3 391	7 560
S 540000	Béreköltség összesen:	294 539	295 565	295 241
550000	Személyi jellegű egyéb kifizetések	-	-	-
551100	Betegszabadság költsége	-	2 226	3 000
551200	Gépjármű költség térítés	11 234	10 723	11 509
551310	Távolsági bérlet	1 135	1 021	774
551300	Munkabajárás átvállalt költsége (bérlet)	5 254	5 108	5 575
551400	Étkezési hozzájárulás (cafeteria)	16 200	15 347	15 534
551500	Munkaruha költségtérítés	20	52	500
551600	Reprezentáció	1 930	2 938	2 997
551700	Végkielégítés	5 000	980	1 500
551800	Egyéb juttatások	990	926	1 050
551810	Külföldi napi díj	-	-	300
551900	Természetbeni juttatás tel. 20%	1 039	1 010	835
551910	Természetbeni juttatások utáni SZJA	5 004	5 210	5 162
S551000	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen:	47 807	45 541	48 736
552000	Jóléti és kulturális költségek	-	-	-
552100	Segélyek	60	150	120
552200	Üdülési hozzájárulás	-	-	-
552300	Dolgozóknak adott ajándék	111	117	111
552400	Üzleti ajándék	1 000	1 047	1 000
552500	Iskolakezdési támogatás	-	330	309
S552000	Jóléti és kulturális költségek összesen:	1 171	1 644	1 540
560000	Bérfelrakások	-	-	-
561300	TB helyett kifizetett táppénz	900	694	900
561400	Startkártya kötelezettség	258	263	360
	Foglalkoztatói szociális hozzájárulás	81 958	78 358	79 473
562200	Eü. hozzájárulás százalékos	-	3 726	3 760
563100	Munkaerőpiaci jár. 1%	3 450	4 612	-
563101	Átmenő passzívaként elszámolt munkaerőp. járulék	-	-	-
564000	Szakképzési hozzájárulás 1,5%	4 654	4 419	4 607
564001	Átmenő passzívaként elszámolt munkaerőp. járulék	-	207	-
565000	Rehabilitációs hozzájárulás	3 906	3 762	3 858
S560000	Bérfelrakások összesen:	95 125	96 040	92 957
IV.	SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK ÖSSZESEN:	438 642	438 789	438 475

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Fkv.	Megnevezés	2012. évi TERV (e Ft)	2012. évi TÉNY (e Ft)	2013. évi TERV (e Ft)
570000	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	-	-	-
571000	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	46 137	42 392	42 923
572000	Egyösszegű értékcsökkenési leírás (100 e. Ft. alatt)	2 500	2 437	2 500
S 570000	Értékcsökkenési leírás összesen:	48 637	44 829	45 423
V.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN:	48 637	44 829	45 423
	Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-	-
VI.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNY ÉRTÉKE	-	-	-
	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
	Eladott áruk beszerzési értéke összesen:	-	-	-
VII.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÖSSZESEN	-	-	-
840000	KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	-	-	-
843100	Kis-Pongrác közvetített szolgáltatás	916	1 941	2 104
843900	Egyéb külön mb. keretében végzett tev. közv. szolg./Termálkút	79 626	35 830	1 181
844100	Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	410 081	230 542	370 288
844200	Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások	712 976	547 971	657 744
844300	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	-	-	-
844400	Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	612 943	515 702	216 930
SUMMA	Önkormányzat részére közvetített szolgáltatás összesen:	1 816 541	1 331 986	1 248 248
845110	Közvetített ÁRAM	299	980	1 000
845120	Közvetített GÁZ	218	708	700
845130	Közvetített VÍZ	10	96	100
845140	Közvetített CSATORNA	16	81	168
845150	Közvetített TELEFONOK	666	0	59
845160	Közvetített EGYÉB KÖZÜZEM	-	54	-
845200	Közvetített szolgáltatások TH	-	-	-
845300	Ingatlanforgalmazás közvetített szolgáltatás	-	-	-
845400	Egyéb közvetített szolgáltatás	-	398	-
S840000	Saját tevékenységekhez igénybe vett közv. szolg. értéke összesen:	1 209	2 317	2 027
VIII.	KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	1 817 751	1 334 303	1 250 276
860000	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	-	-	-
861000	Értékesített eszközök könyv szerinti értéke	500	1 962	500
862000	Elengedett követelés	-	16	-
863000	Követelések leírása	13 000	-	-
863500	Kerekítési különbség	10	6	10
864000	Káresemények ráfordítása	-	-	-
865000	Céltartalék képzése	36 201	32 123	-
866000	Értékvesztés	15 000	21 214	500
866100	Terven felüli értékcsökkenés	2 176	562	-
866200	Selejtezés	500	2 390	1 000
866300	Leltárhány	-	-	-
867000	Adók, illetékek, hozzájárulások	-	-	-
867200	Helyi iparüzési adó	14 639	14 398	14 081
867300	Ingatlanadó	11 283	11 283	11 283
867400	Gépjárműadó	175	193	200
867500	Innovációs járulék	2 196	2 160	2 112
867600	Célgautóadó	1 391	1 449	1 500
868000	Fizetett bírság, kötbér, késedelmi kamat	1 250	2 044	2 000
868100	Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítás	-	36	-
868200	Előző évek ráfordításai	-	5 605	250
868300	TA alap növelő bírság, késedelmi pótlék	-	1	-
869000	Különféle egyéb ráfordítások	3 000	4	-
IX.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:	101 321	95 444	33 436

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Fkv.	Megnevezés	2012. évi TERV (e Ft)	2012. évi TÉNY (e Ft)	2013. évi TERV (e Ft)
		-	-	
870000	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	-	-	-
871000	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	242	23	-
872100	Hitelintézetnek fizetett kamat	-	5	-
872110	Pénzintézetnek fizetett kamat	250	139	150
872200	Vállalkozásnak fizetett kamat	-	3	-
	Részesedés, értékpapír, bankbetét értékvesztése	-	-	-
877000	Egyéb pénzügyi ráfordítások	-	-	-
X.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN:	492	170	150
882001	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	4 572	4 231
889000	Egyéb rendkívüli ráfordítás	150	22 000	150
891000	Társasági és osztalékadó	-	197	150
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:	150	26 769	4 381
		-	-	
M I N D Ö S S Z E S E N:		2 635 747	2 153 281	2 017 652