

2019. évi üzleti jelentés

Oroszlány Város Önkormányzata, mint Alapító (a továbbiakban Alapító) 2019. június 17. napján fogadta el az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2019. évi üzleti tervét, majd 2019. október 31. napján kelt határozatával módosította azt, amely alapján az adózás előtti eredmény tervezett összegét 20 306 ezer Ft-ban állapította meg.

A Társaság felé támasztott fő üzletpolitikai elvárások az alábbiak voltak:

- a tulajdonában, illetve kezelésében álló ingatlanokat, létesítményeket jó műszaki színvonalon megőrizze vagy megteremtse, ugyanakkor azokat eredményesen, lehetőség szerint minél nagyobb kihasználtsággal működtesse,
- a saját feladatellátásához nem szükséges ingatlanokat a reálisan elérhető legmagasabb áron értékesítse és hasznosítsa, vagy ingatlan-projektfejlesztés keretében hasznot hajtó ingatlan-átalakítási (fejlesztési) elképzeléseket dolgozzon ki,
- a szerződéses keretek között ellátott köz-, illetve egyéb feladatokat biztonságosan, szakszerűen és költséghatékonyan lássa el,
- olyan vállalkozási tevékenységeket végezzen, amelyek nem veszélyeztetik a közfeladatok ellátását, ideértve a Társaság biztonságos gazdálkodását és hírnevét is,
- a Társaság eredményesen működjön, a keletkező nyereséget elsődlegesen a tevékenységéhez kötődő fejlesztésekre fordítsa.

A Társaság 2019. évi adózás előtti eredménye az Alapító elvárásának megfelelő 20 903 ezer Ft.

A Társaság bemutatása

A Társaság az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-ből történt kiválással jött létre, működését 2017. január 1. napján kezdte meg.

Az Alapító kizárólagos tulajdonos a Társaságot, profiltisztítási céllal hozta létre, melynek feladata a tulajdonában lévő bérlakások és egyéb ingatlanok, valamint az önkormányzati tulajdonú sportlétesítmények és egyéb célú önkormányzati ingatlanok fenntartása és üzemeltetése.

A profiltisztításon túlmenően – a Társaság és az ugyancsak az Alapító kizárólagos tulajdonában álló VARIKONT Kft. tevékenységi köre hasonlóságára tekintettel, az Alapító eredeti üzletpolitikai célkitűzése volt a két társaság egy szervezetbe való összevonása.

A szervezeti összevonás első lépéseként a Társaság 2017. szeptember 25. napján megvásárolta a VARIKONT Kft. teljes üzletrészét annak névértékének megfelelő 54.520 ezer forint vételárért, majd azt beolvastotta társaságába. A tulajdonosi döntéseknek megfelelően, a Tatabányai Törvényszék Cégbírósága a 11-09-001726/27, illetve 11-09-022244/43. szám alatti, 2018. december 11. napján kelt végzéseivel a cégváltozásokat (2018. december 31-i hatállyal) átvezette a cégnyilvántartáson, így a VARIKONT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság beolvadása társasági jogi és szervezeti értelemben is véglegessé vált.

A VARIKONT Kft. beolvadásával kapcsolatos döntéshozatali folyamatban megállapított legfontosabb döntés az volt, hogy a Vértesi Erőmű Zrt. nem kívánt tagja lenni a beolvadással létrejövő, átalakult Társaságnak, így vele a jogszabályi előírásoknak megfelelően az elszámolást meg kellett tenni, mely alapján összesen 84.548 ezer Ft fizetési kötelezettsége keletkezett a Társaságnak.

A Társaság a Vértesi Erőmű Zrt. felé fennálló, a vagyonhányad kifizetésére vonatkozó 84.548 ezer Ft összegű kötelezettségét 25.548 ezer Ft részben saját forrásból, további 59.000 ezer Ft részben az Alapító által a Társaságnál időközben végrehajtott alap(törzs)tőke terhére 2019. február 27. napján teljesítette.

A beolvadás, illetve szervezeti összevonás a feladatok célszerűbb ellátása lehetőségét, egyúttal számottevő megtakarítást eredményezett.

A Társaság jegyzett tőkéje 2019. január 1-jén:	420 000 ezer Ft
A Társaság jegyzett tőkéje 2019. február 20-tól:	479 000 ezer Ft

A Társaság kizárólagos tulajdonosa (alapítója): Oroszlány Város Önkormányzata

A Társaság működéséért a vezérigazgató a felelős személy, aki irányítja és ellenőrzi a társaság napi munkáját.

A Társaságnál a beszámoló készítésekor 3 tagból álló Igazgatóság és 3 tagból álló Felügyelő Bizottság működik.

A Társaság elnevezése: **Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

A Társaság rövidített elnevezése: **Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt**

A Társaság cégjegyzékszám: 11 10 0017626

A Társaság adószáma: 25804478-2-11

A Társaság székhelye: 2840 Oroszlány, Bánki Donát utca 2/J.

A Társaság telephelyei:

2840 Oroszlány, Mátyás király u. 3-5.

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 3.

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 2.

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 66.

2840 Oroszlány, Takács Imre út 1/A.

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 59.

A Társaság e-mail elérhetősége: info@oihzt.hu

A Társaság honlap címe: www.oihzt.hu

A Társaság elektronikus kézbesítési címe: info@oihzt.hu

A Társaság elektronikus elérhetősége: 25804478#cegkapu

A Társaság tevékenységi körei:

6820'08 Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (**főtevékenység**)

3600'08 Víztermelés-, kezelés-, ellátás

3811'08 Nem veszélyes hulladék gyűjtése

3821'08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása

3832'08 Hulladék újrahasznosítása

4120'08 Lakó- és nem lakóépület építése

4211'08 Út, autópálya építése

4299'08 Egyéb m.n.s. építés

4311'08 Bontás

4312'08 Építési terület előkészítése

4677'08 Hulladék nagykereskedelem

4759'08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelem

4941'08 Közúti áruszállítás

5221'08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás

5520'08 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás

5590'08 Egyéb szálláshely szolgáltatás

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

6832'08 Ingatlankezelés

6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

7712'08 Gépjárműköcsönzés (3.5 tonna felett)

7739'08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzés

8129'08 Egyéb takarítás

8130'08 Zöldterület-kezelés

8211'08 Összetett adminisztratív szolgáltatás

8219'08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás

8559'08 M.n.s. egyéb oktatás
9311'08 Sportlétesítmény működtetése
9329'08 Máshova nem sorolt egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
9604'08 Fizikai közérzetet javító szolgáltatása

A Társaság 2019. évi tevékenységének bemutatása

Társaságunk 2019. évben az alábbi fő tevékenységi területeken végezte feladatait:

I. Létesítmény- és ingatlanüzemeltetés

A Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág tevékenységi területei:

1) Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése

Az önkormányzati létesítmények üzemeltetését a Társaság 2019. január 1-től 2028. december 31-ig terjedő, határozott időtartamra, az Alapítóval kötött üzemeltetési szerződések alapján végzi, ezek keretében az uszodát és strandot, a sporttelepet, a sportcsarnokot és a streetballpályát, a Gárdonyi Sportcentrumot és a Gimnáziumnál található kis műfüves pályát, illetve az annak helyet adó ingatlanrészt, továbbá a Szolgáltató Városközpontot üzemelteti.

A Társaság a szerződések keretében köteles a közösségi célú igénybevétel biztosítása körében -a létesítményekre vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett- a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen üzemelteti és hasznosítja e létesítményeket, melynek keretében elvégzi a szükséges épület- és eszköz-karbantartási feladatokat, biztosítja azok megfelelő használatát, felügyeletét, állagmegóvását, javaslatokat tesz az Alapító felé ésszerű fejlesztések megvalósítására.

A városi intézmények és sportegyesületek, civil szervezetek közreműködésével a diákok, egyesületi tagok évente több tízezer (összességében mintegy 200.000) alkalommal veszik igénybe rendszeresen -kedvezményesen- a Társaság által üzemeltett létesítményeket (pl. a mindennapos testnevelés színtere biztosítása, úszásoktatás, iskolai közösségi-, kulturális- és sportrendezvények). A város lakossága elsősorban az uszodát, de a sportesemények, különösen a kosárlabda mérkőzések során a sportcsarnokot veszi rendszeresen igénybe.

Az uszoda használatára szinte valamennyi nagyobb ipari parki céggel állt fenn rendszeres bérleti szerződésünk, továbbá a GDF-SUEZ és a BorgWarnert TS Kft. évek óta a sporttelepen tartja nyári nagy, többzetes létszámú családi napjait.

A létesítmények közül a sportcsarnok, illetve az uszoda a város legnagyobb, leginkább kihasznált és korszerű létesítményei. A létesítmények egész évben, a hét minden napján, kora reggeltől-estig üzemelnek.

A sportlétesítményekkel kapcsolatos üzemeltetési feladatok egy részét a Társaság kizárólagos tulajdonában álló Létesítmények Üzemeltető Nonprofit Kft. (a továbbiakban LÜN Kft.) látja el. A LÜN Kft. az uszoda, a sportcsarnok és a sporttelep üzemeltetésében vállal részüzemeltetési és részkarbantartási feladatokat (uszoda és sportcsarnok napi üzemeltetési feladatainak ellátása, továbbá a sporttelepi épület takarítása és a két füves futballpályája karbantartása, kivéve az évi nagykarbantartást). A LÜN Kft. a rábízott üzemeltetési részfeladatokat saját munkavállalókkal, részben saját, részben a Társaság eszközeivel végzi.

2019. évben a sportlétesítmények üzemeltetése a szokott rend szerint zajlott. A létesítmények kihasználtsága az év során növekedett.

A másodosztályú felnőtt kosárlabda csapat kiváló szereplése okán a tavasz folyamán a sportcsarnokban több alkalommal is ezer főnél nagyobb létszámú szurkoló részvételével megrendezett mérkőzés zajlott, sőt a bajnoki döntő a maximálisan megengedhető egyidejű létszámmal, több mint 1.400 szurkoló jelenléte mellett zajlott. A csapat feljutása az „A” osztályba nem csak az egyesületet, hanem Társaságunkat is új kihívások elé állította. Az új bajnokság szeptember végén kezdődött, az első osztály megnövekedett műszaki, hatósági és egyéb kívánalmainak üzemeltetési szempontból maradéktalanul sikerült megfelelni.

A sportcsarnok a sporteseményeken túl önkormányzati rendezvényeknek is helyt adott az ős folyamán.

Az uszoda strandrészelégét Társaságunk rendben felkészítette a strandszezonra, mely az utolsó tanítási napot követően megnyitott. A strandszezon mindenféle különösebb fennakadás nélkül sikerült lebonyolítani, a korábbi évektől eltérően rendkívüli esemény, műszaki probléma nem merült fel.

A szokásoknak megfelelően augusztus utolsó hetében az uszoda bezárt, ezt követően a Társaság elvégezte az éves nagykarbantartási, nagytakarítási munkálatokat, továbbá mindhárom belső medencében teljes vízcsere-t hajtott végre. Szeptembertől az iskolai úszásoktatás is újraindult, melynek személyi feltételeit is biztosította Társaságunk.

2) Önkormányzati bérlakások üzemeltetése

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása, illetve a 22/2007 (XI.14.) Ör. rendelet, valamint az Alapító Képviselő-testülete döntései (pl. Petőfi udvar 6-7. lakások bérlőinek kijelölése, lakbér mértékének meghatározása, Petőfi udvar 4-5. lakóinak elhelyezése stb.) alapján történik.

Az Alapító Képviselő-testülete 176/2018. (XI.27.) Kt. határozata alapján, az Alapítóval kötött üzemeltetési szerződés alapján végzi Társaságunk a bérlakásokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatok ellátását.

Az Alapító Képviselő-testülete a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2019. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg a bérleti díjak változatlanul hagyása mellett.

A lakásállomány alakulása 2019.12.31. állapot szerint:

Bérlakások típusai	s z á m a
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 24)
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 0)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	23 (ebből üres 0)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	7 (ebből üres 1)
Összesen	78

Az üzemeltetésre átadott lakások száma 2019. évben 76-ról 78-ra emelkedett (Fürst Sándor utca 3. és Népek barátsága utca 18. fsz. 2.), ugyanakkor ez nem eredményezte a bérlők számának emelkedését. 2018. december 31-én 59, 2019. június 30-án, 57, 2019. december 31-én pedig 53 lakás volt lakott.

Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület lakói elhelyezése:

A korábbi években több alkalommal tettünk ajánlást, javaslatot az Alapító felé a lakók elhelyezése elősegítése érdekében. Javaslatunkba a lakóépületben élők körében végzett egyeztetések tapasztalatai (pl. térítési díj megemlése; bérleti díj emelés stb.) beépítésre kerültek.

A lakók elhelyezését csereingatlan felajánlásával, vagy a helyi rendeletben meghatározott pénzbeli térítési díj kifizetésével kellett elvégezni.

Petőfi udvar 4-5. lakóépület lakói elhelyezésének folyamata			
Időállapot	Lakott lakások száma	Üres lakások száma	Változás
2015.03.31.	22	2	
2015.12.31.	19	5	3
2016.12.31.	17	7	2
2017.12.31.	14	10	3
2018.12.31.	12	12	2
2019.03.31.	12	12	2
2019.07.15.	0	24	0

Az Alapító Képviselő-testülete 52-63/2019. (IV.3.) Kt. határozataival döntött az épülettömb felújításáról, illetve a még ott lakók elhelyezéséről, lakhatásuk megoldásának elősegítéséről.

A döntést követően Társaságunk haladéktalanul megkezdte a lakókkal a személyes egyeztetéseket, illetve a csereingatlanként felajánlásra kerülő ingatlanok lakhatóvá tételéhez, felújításához szükséges vállalkozók kiválasztását.

Az egyeztetések eredményeként 10 bérlő/lakáshasználó és családja részére felajánlott csereingatlant végül 7 fő fogadta el, 3 fő pedig a bérlemény végleges leadása után járó, egyszeri emelt összegű térítési díjat vette igénybe. Ezeken felül 2 fő jogcím nélküli lakáshasználóval – az Alapító Képviselő-testülete döntése alapján – a térítési díj összegében időközben maradéktalanul teljesült megegyezés született.

A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása:

A Társaság a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az Alapítóval kötött külön megállapodás alapján látja el. Az Alapító Képviselő-testülete 58/2019. (IV.3.) Kt. határozatával döntött arról, hogy az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület kiürítéséhez, a lakók elhelyezéséhez igénybe vett csereingatlanok javítási, átalakítási munkáihoz külön forrást nem biztosít, a munkálatok fedezetére a bérlakás-rendszer átalakítása címen 2019. évi költségvetésében már elkülönített összeget jelölte meg.

Komfortfokozat-növelő beruházásokhoz kapcsolódó feladatok ellátása:

Az üzemeltetett önkormányzati bérlakások közül – a korábbi komfortfokozat-növelő beruházások eredményeként – 2019. évben 3 lakás volt, az alkalmazott fűtési technológia miatt komfortos besorolású.

Az érintett komfortos lakások bérlői között is felmérést végeztünk, amely eredményeként újabb 2 lakás esetében volt igény a távfűtési szolgáltatás igénybevételére.

3) Saját tulajdonú lakások hasznosítása

A Társaság tulajdonában 35 db lakás áll, melyek közül 24 db a Petőfi udvar 1-2. számú épületben, városszerte pedig további 11 db eltérő méretű és színvonalú lakás található. Az ingatlanok bérbeadás útján kerülnek hasznosításra.

A lakások üzemeltetése, bérbeadása során folyamatosan Társaságunk törekszik valamennyi lakás legalább két havi óvadék megfizetése kikötése melletti bérbeadására. A bérlő személynek változása esetén Társaságunk törekszik a lakások oly mértékű felújítására, hogy az továbbra is alkalmasak legyenek a bérlet útján történő hasznosításra. A bérleményeket rendszeresen ellenőrzi a Társaságunk, továbbá az esetleges karbantartási hibákat is rendszeresen kijavítja.

4) Saját tulajdonú, nem lakás célú ingatlanok hasznosítása

A Társaság tulajdonában jelenleg az alábbi nem lakás célú ingatlanok állnak:

- Mátyás király utca 3-5. számú ingatlan (volt Beatrix Vendégház),
- Iskola úti és Fürst Sándor úti 3 db tároló (pince)helyiség,
- Tópart Lakóparkban 3 db üzlethelyiség,
- Iskola utcában 1 db garázs,
- hidegraktár felépítmény
- beépítetlen területek (Alkotmány úti építési telkek, 2018/18, 2018/19 és 2277/3 hrsz-ú ingatlanok, ipari parki terület)

A Társaság 2017 szeptemberében bérbe adta a Mátyás király utca 3-5. számú ingatlant, mely szerződés 2021. december 31-ig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra került.

A Tópart Lakóparkban lévő 3 db üzlethelyiség, Iskola utcai pincehelyiség közül 2 db és a garázsingatlan, továbbá a hidegraktár, illetve Társaságunk székhelyén az Oroszlányi Médiacentrum részére kialakított helyiségek bérbeadással hasznosulnak.

5) Egyéb önkormányzati feladatok ellátása

a) Oroszlányi Ipari, Tudományos és Technológiai Park üzemeltetési feladatainak ellátása

Az Alapító kiemelt fontosságúnak tartja az ipari parkban működő cégekkel való eredményes és folyamatos kapcsolattartást, illetve közvetítést a város és a vállalkozások között, e feladatok ellátásában Társaságunk közreműködik.

b) Településüzemeltetési feladatok ellátása

A településüzemeltetési feladatok ellátása ellenőrzését 2019. január 1-től látja el Társaságunk. A megbízási szerződés értelmében elvégezzük a szolgáltatókkal megkötött szerződésben foglaltak szerződésszerű teljesítésének ellenőrzését, illetve a városi energetikai feladatokat, ennek keretében a városi intézmények energiafigyelését és a városi közvilágítás ellenőrzését is.

Az intézményi számlák adatbázisának kialakításával és folyamatos rögzítésével felgyorsult az energetikai nyilvántartások, számítások, ellenőrzések hatékonysága.

c) Szolgáltató Városközpont üzemeltetése

Társaságunk üzemelteti az Alapító tulajdonát képező Szolgáltató Városközpontban a Járási Hivatal irodahelyiségeit. A többi általunk üzemeltetett létesítménytől eltérően a közüzemi díjakat itt az Alapító közvetlenül fizeti a szolgáltatóknak és az épület takarítása sem része az üzemeltetési feladatoknak.

II. Út- és parkfenntartás

Az út- és parkfenntartási üzletág tevékenységei:

1. A park, tó- és köztisztasági feladatok közé az alábbiak tartoznak:

a) Városi parkok gondozása

A téli időszakban Társaságunk elvégezte a járdák síkosság-mentesítésére, az őszi lomb gereblyézési, fűnyírási, virágágyások kialakítására, virágültetésre, locsolásra, kapálásra, a cserjék visszavágására, ritkítására, valamint a fásszárú özöngyomok teljes visszavágására, fák gallyazására, fakivágásra, játszóterek karbantartására, illetve a szabvány szerinti ellenőrzésre vonatkozó munkákat.

b) Városi tavak üzemeltetése, partrészek gondozása,

A parktavak üzemeltetése során Társaságunk gondoskodott a gerebrácsok ellenőrzéséről, az ott felgyülemlett hordalék, szemét kiszedéséről, elszállításáról, a vízszint ellenőrzéséről, a rézsűk állapotának vizsgálatáról, a keletkező hulladékok összegyűjtéséről, elszállításáról, eb egészségügyi zacskók kihelyezéséről, emellett szükség szerint gallyazásokat, rézsűk kaszálását végezte el, illetve a vízkészletjárulék bevallásokat küldte meg az illetékes hatóság részére. Ezen felül a Társaság közreműködött a sport-, illetve szabadidő, horgászati célú tevékenységek összehangolásában is.

c) XXII. aknánál fakadó rétegvíz üzemeltetése (külterülete)

A Társaság hosszú távú fenntartási kötelezettsége az egykori Oroszlány, XXII. aknaüzem udvarán, a felhagyott légaknai ventilátorháznál létesített vízgyűjtősűrű vízi létesítményén keresztül feltörő, az egykori csapadékvíz elvezető rendszeren át a Gerencsér-érbe, mint befogadóba befolyó víz kezelése, illetve a vízvezető rendszer üzemeltetése. Az üzemeltetést Társaságunk alvállalkozó közreműködésével látja el.

d) Kézi úttisztítás

A Társaság minden héten két alkalommal ellátta a hulladékgyűjtők ürítését, a buszmegállók takarítását, papírszedést, továbbá elvégezte az útpadkákon felverődő gyomok eltávolítását és az itt összegyűlt őszi lomb elszállítását, az útszegélyek gyommentesítését, az útpadkák kézi erővel történő takarítását, azok szükséges kárelhárítási munkáit, a megrongált hulladékgyűjtők javítását, az esőzések során az útra lemosódott föld takarítását, illetve a gépi úttisztítást.

e) Egyéb megrendelés alapján végzett parkgondozás

Az év folyamán Társaságunk gondoskodott az illegálisan elhelyezett lomhulladékok elszállításáról, valamint további 22 alaptevékenységen kívüli egyéb Alapítói megrendelésnek tett eleget.

2. Út- és járdafenntartási feladatok közé az alábbiak tartoznak:

a) Útfenntartás, -kezelés

Az ellátandó feladatok körét itt a szilárd burkolatú utak karbantartása, szilárd útburkolattal nem rendelkező utak fenntartása, a közlekedésbiztonsági eszközök kihelyezése, a közúti és útbaigazító táblák elhelyezése, a csapadékvízvezetés.

b) Gépi úttisztítás

A gépi úttisztítás munkavégzési ideje márciustól októberig tart. Tekintettel arra, hogy az év első felében önkormányzati előirányzat nem állt rendelkezésre, a gépi úttisztítást Társaságink júniusban kezdte meg, azt október végéig folytatta.

c) Téli síkosság-mentesítés

A Társaság által végzett téli hóeltakarítási és az utak, járdák, gyalogátkelők, hidak, buszmegállók síkosság-mentesítési feladatok az időjárás függvényében november-március hónapokra korlátozódnak. Az e feladatellátáshoz szükséges rakodást Társaság által vásárolt (hótoló adapterrel rendelkező) homlokrakodóval immár alvállalkozók bevonása nélkül végezzük.

d) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés

Az év folyamán az alaptevékenységeken ellátásán túl jelentős számú Alapítói megrendelésnek tett eleget Társaságunk.

3. Szállítási feladatok

Társaságunk tárgyév októberéig végzett konténeres hulladékszállítást, majd e tevékenységét megszüntette. Ezt követően szállítási tevékenységünk lényegében az alaptevékenységeink kiszolgáltatására korlátozódott.

III. Fejlesztések lebonyolítása

A Társaság a Bányászati Múzeum fejlesztésére és a Kerékpárút építésére irányuló önkormányzati projektek szakmai vezetését látja el.

Itt kerültek kimutatásra az Alapítóval kötött vállalkozási szerződés alapján elvégzett Cultplay tematikus játszópark előkészítő munkái is.

IV. Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek (általános költségek)

A Társaságnál az igazgatási és általános pénzügyi feladatok ellátására önálló szervezeti egység működik.

A Társaság gazdálkodásával összefüggő számviteli feladatokat 2019. évben vállalkozási szerződés keretében a KALKULÁTOR Kft. látta el.

A Társaság általános költségei az egyes szervezeti egységek (üzletágak) eredmény-kimutatásában bemutatott bevételei arányában kerültek felosztásra.

A társaság bevételszerkezete

A Társaság teljes bevételéből az árbevétel 95,71%-ot képvisel.

A Társaság bevételeiből a Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele 309 848 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 43,79%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 361 735 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 51,12%-a.

A Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele közül kiemelkedő az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése, mely az üzletágon belül 67,18%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 40,35%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 55,83%-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktivált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	62 567	295	2 104	29	64 995
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	18 270	0	2 050	0	20 320
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	208 142	0	1 226	0	209 368
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	20 869	0	13 429	0	34 298
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	145 982	0	4 308	0	150 290
Út- és járdafenntartási feladatok	201 940	0	1 120	0	203 060
Szállítási feladatok	13 813	0	792	0	14 605
Új fejlesztések, beruházások bonyolítása	27 528	0	0	0	27 528
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	8 475	0	6 353	12	14 840
Összesen	707 586	295	31 382	41	739 304

A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításából az anyagjellegű ráfordítások 61,18%-ot, a személyjellegű ráfordítások 29,36%-ot, az értékcsökkenés 3,46%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 6,00%-ot képviselnek.

A közvetlen költségeket tekintve a két legnagyobb költségigényű ágazat az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése és az út-, járdafenntartási feladatok ellátása. Mindkét tevékenységen belül az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, így a sportlétesítmények esetében 85,19%-ot, míg az út- és járdafenntartás esetében pedig 75%-ot. A legnagyobb személyi jellegű ráfordítást igénylő terület a park-, tó- és köztisztasági tevékenység. A közvetlen élőmunka ráfordítás aránya az üzletág közvetlen költségein belül 58,40%.

A tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításai tartalmazzák a munkahely teremtési pályázat megvalósítása érdekében felmerült és támogatott ráfordításokat is. A tevékenységekre bevételarányosan felosztott, - az előzőekben említett ráfordításokkal csökkentett - tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak összege így 125 212 e Ft. Az üzletágvezetők személyi jellegű ráfordításai is a tevékenységeket kiszolgáló egységek ráfordításai között jelennek meg, melyek az üzletág bevételeinek arányában kerültek felosztásra.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	25 676	4 129	3 345	13 411	0	46 561
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	1 210	3 519	1 332	2 662	0	8 723
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	163 579	13 399	3 561	11 474	0	192 013
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	8 200	8 999	153	443	0	17 795
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	39 173	68 509	5 513	4 059	0	117 254
Út- és járdafenntartási feladatok	119 145	30 126	3 465	6 118	0	158 854
Szállítási feladatok	9 755	4 496	1 744	762	0	16 757
Új fejlesztések, beruházások bonyolítása	23 590	1 965	0	640	0	26 195
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	49 214	75 787	5 721	3 527	0	134 249
Összesen	439 542	210 929	24 834	43 096	0	718 401

A társaság vagyoni helyzete

A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás %-ban
Eszközök			
A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	555 174	638 148	14,95
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	492	333	-32,32
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	554 682	564 185	1,71
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	0	73 630	100,00
B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)	374 255	303 348	-18,94
I. Készletek (31-36. sorok)	71 888	73 495	2,24
II. Követelések (38-45. sorok)	170 069	77 406	-54,49
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	132 268	152 447	15,26
C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)	663	2 849	329,71
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	930 062	944 345	1,54

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás %-ban
Források			
D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)	721 944	800 500	10,88
I. Jegyzett tőke	420 000	479 000	14,05
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III. Tőketartalék	0	0	0
IV. Eredménytartalék	296 724	291 545	-1,75
V. Lekötött tartalék	3 450	10 400	201,45
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	1 770	19 555	1004,80
E. Céltartalékok (73-75. sorok)	29 473	36 692	24,49
F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)	160 261	92 309	-42,40
I. Hátrasorolt kötelezettségek (78+82+92 sor)	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (83-91. sor)	0	0	0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek (93-104. sorok)	160 261	92 309	-42,40
G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	18 384	14 844	-19,26
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	930 062	944 345	1,54

A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	274 282	707 586	157,98
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	295	100,00
Egyéb bevételek	29 175	31 382	7,56
Anyagjellegű ráfordítások	207 308	439 542	112,02
Személyi jellegű ráfordítások	55 310	210 929	281,36
Értékcsökkenési leírás	10 554	24 834	135,30
Egyéb ráfordítások	28 300	43 096	52,28
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 985	20 862	950,98
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	8	41	412,50
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 993	20 903	948,82
Adófizetési kötelezettség	223	1 348	504,48
ADÓZOTT EREDMÉNY	1 770	19 555	1004,80

Az eredménykimutatás adatainak összehasonlíthatóságához az előző időszak adatait korrigálni szükséges a Társaságba beolvadt Varikont Kft 2018. évi forgalmi adataival.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31. Korrigált forgalmi adatok	2019.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	580 188	707 586	21,96
Aktivált saját teljesítmények értéke	1 027	295	-71,28
Egyéb bevételek	32 455	31 382	-3,31
Anyagjellegű ráfordítások	353 110	439 542	24,48
Személyi jellegű ráfordítások	176 955	210 929	19,20
Értékcsökkenési leírás	24 953	24 834	-0,48
Egyéb ráfordítások	49 757	43 096	-13,39
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	8 895	20 862	134,54
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	10	41	310,00
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	8 905	20 903	134,73
Adófizetési kötelezettség	1 143	1 348	17,94
ADÓZOTT EREDMÉNY	7 762	19 555	151,93

A Társaság árbevétele az előző üzleti évhez képest 21,96%-kal növekedett, ezzel szemben a ráfordítások növekedése 18,79%, ezért az adózás előtti eredmény a tavalyi évhez képest 134,54%-kal nőtt.

A Társaság adózás előtti eredménye emelkedését főként a nem rendszerszintű, egyedi megrendelések teljesítéséből származó árbevétel-növekedés, a racionalizált költséggazdálkodás, továbbá a munkavállalók után pályázati úton elnyert bértámogatás eredményezte.

Likviditás, pénzügyi helyzet

Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
F. Kötelezettségek	160 261	92 309
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	0	0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81 és 83-89 sorok)	160 261	92 309
Vevőktől kapott előlegek	0	1524
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	24 560	30 286
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	25 182	11 375
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	110 519	49 124

Az év során a Társaság a vállalt kötelezettségeinek saját és idegen forrásokra alapozva eleget tett.

Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
II. Követelések	170 069	77 406
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	29 293	16.817
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	123 065	53.486
Egyéb követelések	17 711	7.103

Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
IV. Pénzeszközök	132 268	152 447
Pénztár, csekkek	1 334	1 888
Bankbetétek	130 934	150 559

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nincsenek.

A Társaság környezetgazdálkodása

A Társaságnál 2019. évben a környezetvédelem területét kiemelten érintő esemény nem történt, veszélyes hulladék nem keletkezett.

A Társaság munkaerő-gazdálkodása

A Társaság az üzleti tervben meghatározott feladatokat, célokat 2019. évben 37 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság 2019. évben nem hajtott végre a Társaság munkavállalói egészére kiterjedő általános alapbéremelést.

Munkajogi létszám alakulása 2019. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	37 fő
2019. évi felvétel	8 fő
2019. évi távozás	7 fő
Munkajogi záró létszám	38 fő
Létszámváltozás mértéke	+1 fő
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	13 fő
<i>Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma</i>	<i>416 nap</i>

2019. január 1-jén a Társaság létszáma jelentősen megnőtt a VARIKONT Kft. beolvadása kapcsán történt munkajogi jogutódlás miatt.

A Társaság 2019. évben az üzleti tervében meghatározott munkaerő- és bérigazgatást folytatott, melynek során valamennyi munkavállalója részére biztosított bérén kívüli juttatást.

A Társaság távlati céljai

A Társasággal szembeni elvárás, hogy a tulajdonában és használatában lévő ingatlanokat, illetve az önkormányzati tulajdonban lévő, üzemeltetés és hasznosítás keretében érintett ingatlanokat és létesítményeket jó színvonalon, lehetőség szerint költséghatékonyan és mind gazdaságilag, mind környezetileg fenntartható módon hasznosítsa, ezeket gazdálkodási értelemben is eredményesen üzemeltesse, illetve az Alapítói céllal nem üzemeltetendő ingatlanok hasznosítására keressen új funkciót vagy azokat értékesítse.

A Társaság az eddig kialakított szolgáltatásai, feladatellátása fenntartása mellett a lakosság bérlakás kezelési-, hirdetési, parkolási-, karbantartási szolgáltatásai a lakosság irányába történő kiterjesztését tervezi.

Fentiekkel összefüggésben a Társaság szorosabb együttműködést kíván megvalósítani a helyi vállalkozásokkal.

A Társaság a város parkolási nehézségei megoldása érdekében az Alapítóval együttműködve alternatívákat kíván kidolgozni ezek orvoslására. Ennek keretében egyrészt a közterületi parkolás részleges tehermentesítése indulhat el, másrészt az ipari parki területeken is lehetőség adódhat üzleti célú parkoló, várakozó területek kialakítására a szükséges szolgáltatások biztosításával együtt. A Társaság tervezi saját ingatlanain bérparkoltatási rendszer kialakítását is.

A Társaság ingatlan-portfóliója lehetőség szerinti bővítését tervezi.

A Társaság a tulajdonában álló lakótelkek (Alkotmány utcai kertvégek), mint lehetséges ingatlanfejlesztési terület teljes körű közműkiépítésére törekszik.

A Társaság a városi a hiányos (lakossági és közterületi) zöldhulladék-elbánás kezelésében közreműködőként kíván fellépni.

A Társaság a városi hobbi- és tömegsport létesítmények fejlesztésére programszerű fejlesztési javaslatokat kíván kidolgozni, ezeket saját kivitelezésben kívánja megvalósítani.

A Társaság a sportlétesítmények rendes üzemeltetését meghaladó, közreműködésével megvalósítani tervezett fejlesztések köréből új kajakház építését emeli ki.

Figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm.rendeletben, és az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve a következmények elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során teendő intézkedésekről szóló 41/2020 (III.11.) Kormányrendeletben, és a 45/2020 (III.14) Kormányrendeletben foglaltakra Oroszlány Város Polgármestere a városi sportlétesítmények 2020. március 16. napjától történő bezárásáról döntött.

Mivel a sportlétesítmények üzemeltetését alapvetően a Társaság, illetve részüzemeltetési feladatok tekintetében annak kizárólagos tulajdonában álló leányvállalata, a Létesítményeket Üzemeltető Nonprofit Kft látja el, e döntések jelentős mértékben érintik a társaság gazdálkodását. A tulajdonos az üzemeltetési szerződések oly módon történő felülvizsgálatát kezdeményezte, melynek alapján a sportlétesítmények alapszintű (őrzés-védelemre, állagmegóvásra) fenntartására van mód. Emiatt az üzemeltetésre vonatkozó rendszeres szerződéseink többségének szüneteltetését kezdeményeztük. A Társaságnak a szerződések felmondása, szüneteltetése okán várhatóan bánatpénzzel, kártérítési igénnyel nem kell számolnia. Feltételezve, hogy 2020.09.01-től normál üzemmódban működhetnek a létesítmények, a várható árbevétel kiesés mintegy 54 M Ft-ra becsülhető. Az üzemszerű állapotban minden bizonnyal bekövetkező hátrányok, illetve az újraindítás jövőbeni várhatóan felmerülő költségeire a Társaság céltartalékot képzett.

A park- és útfenntartási területen társaságunk folyamatosan teljesíti szerződéseit, a veszélyhelyzet elhárítása miatt esetenként többletfeladatok merülhetnek fel. Elképzelhető azonban, hogy e feladatellátás is csak a legszükségesebb fenntartási munkák elvégzésére, illetve a balesetveszély elhárítására korlátozódik a jövőben - a megbízó önkormányzat finanszírozási képességének esetleges negatív változása esetén.

Széles körben érzékelhető, hogy a koronavírus terjedése miatt egyre több munkavállaló veszíti el munkahelyét, ezért az ismert prognózisok szerint április-május hónapokban településünkön is tömegessé válhat a munkanélküliség, így csökken a lakosság fizetőképessége.

Várható, hogy az önkormányzati és saját tulajdonú bérlakások, valamint az egyéb bérbe adott ingatlanok bérleti díjának csökkentésére irányuló kérelmek kerülnek előterjesztésre, illetve valószínűsíthető, hogy növekvő mértékű bérleti díj hátralékok keletkeznek. Emiatt a Társaság céltartalékot képzett a jövőben várhatóan elszámolásra kerülő értékvesztés fedezetére.

Mivel a Társaság telephelyein is növelni kell a fertőtlenítések és takarítások gyakoriságát, a Társaság ezek megnövekedett költségeire is képzett céltartalékot.

A Társaság ellátja mindazon új teendőket, melyeket a koronavírus okozta járványügyi veszélyhelyzetben az Alapító rendel el, emellett a rendes feladatai ellátása során - igazodva az e munkavégzése mennyiségi és minőségi megváltozásához - mindent megtesz azért, hogy a megváltozott körülmények ellenére a közterületek szokásos, jó állapota ne változzék hátrányosan, illetve a bezárt létesítmények újraindításának a munkaszervezetében bekövetkező hátrányos változások, illetve saját teljesítőképessége ne legyen akadálya.

Oroszlány, 2020. május 6.

.....
Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.
képv. *Németh Gábor* vezérigazgató