

## 2020. évi üzleti jelentés

Oroszlány Város Önkormányzata, mint Alapító (a továbbiakban Alapító) 2020. október 1. napján fogadta el az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2020. évi üzleti tervét, amely alapján az adózás előtti eredmény tervezett összegét 5 601 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 2020. évi adózás előtti eredménye az Alapító elvárásának megfelelően alakult, kis mértékben azt meg is haladva 5 890 ezer Ft-ra teljesült.*

### 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 beolvasztotta 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: **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: 11-10-001726

A Társaság adószáma: 25804478-2-11

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

A Társaság telephelyei:

2840 Oroszlány, Mátyás király utca 3.

2840 Oroszlány, Mátyás király utca 5.

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 2.

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 3.

2840 Oroszlány, Takács Imre út 1/A. ép.

2840 Oroszlány, Tácsics Mihály út 59.

2840 Oroszlány, Tácsics Mihály utca 66.

A Társaság e-mail elérhetősége: [info@oihzrt.hu](mailto:info@oihzrt.hu)

A Társaság honlap címe: [www.oihzrt.hu](http://www.oihzrt.hu)

A Társaság elektronikus kézbesítési címe: [info@oihzrt.hu](mailto:info@oihzrt.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 2020. évi tevékenységének bemutatása

A Társaság feladatellátása -a saját tulajdonú ingatlanai hasznosításán, illetve egyéb tevékenységein túl- főként az Alapítóval kötött szerződések teljesítéséből származik.

A beszámoló időszakában kialakult, világszerte jelentős gazdasági visszaesést okozó koronavírus járvány és veszélyhelyzet miatt több olyan országos és helyi intézkedés is született, melyek jelentős mértékben érintették a Társaság működését is.

Társaságunk 2020. 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 (Oroszlány Város Önkormányzatával) kötött üzemeltetési szerződések alapján végzi, ezek keretében az uszodát és strandot, a sporttelepet, a sportszarnokot és a streetballpályát, a Fekete István Sportcentrumot (volt Gárdonyi Sportcentrumot) és a Gimnáziumnál található kis műfüves pályát, illetve az annak helyet adó ingatlanrészt, továbbá a Szolgáltató Városközpontot üzemelteti.

(Az uszodában, a sportszarnokban és a sporttelepen a Társaság leányvállalata, a Létesítményeket Üzemeltető Nonprofit Kft. /a továbbiakban: LÜN Kft./ dolgozói látják el a tényleges munkafeladatokat.)

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

A sportlétesítmények üzemeltetése során legfontosabb feladatunk a normál üzemmenet -az ehhez szükséges személyi- és tárgyi feltételek- biztosítása.

2020. évben március közepéig a sportlétesítmények üzemeltetése a szokott rend szerint zajlott.

A létesítmények üzemeltetése a beszámolási időszakban a koronavírus okozta vészhelyzet miatt alapjaiban felborult, az országos és az önkormányzati rendelkezések alapján 2020. március 16-ával valamennyi sportlétesítményt azonnali hatállyal (hosszabb időszakra tervezetten) bezártuk.

A veszélyhelyzet márciusi kihirdetését követően azzal kalkuláltunk, hogy a létesítményeket -a szükséges állagmegővési és felkészítési munkák után- leghamarabb fél év elteltével lehet újra megnyitni. Erre a kb. fél éves időszakra mintegy 50 millió Ft bevételkieséssel számoltunk. A költségek a már kifejtett természetes okok miatt nem csökkentek a bevételkieséssel arányosan, bár mindazon szolgáltatásvásárlást, illetve karbantartási szerződést -melyek hiánya nem veszélyeztette a létesítmények állagmegőrzését- április 1-jei hatállyal a leállás teljes ideje alatt szüneteltettük.

Mivel a sportüzemeltetési feladatok jelentős részét leányvállalatunk, a LÜN Kft. végzi, a fentiek szerinti korlátozó intézkedések körében a sportlétesítményekben dolgozók április közepétől fizetés nélküli státuszba kerültek, vagy -az egyes munkavállalókra kedvező módon- munkaviszonyuk megszüntetésre került, annak vállalásával, hogy a létesítményeink újraindítása esetén az eredeti munkakörükben az eredeti feltételekkel alkalmazza őket újra munkáltatójuk.

A hazai vírushelyzet -sajnos csak átmeneti- kedvező alakulásának köszönhetően a létesítményeket a tervezettnél jelentősen hamarabb, június közepétől fokozatosan megnyitottuk, ezek üzembe állítása -köszönhetően a leállás alatt is végzett gondos karbantartásnak- zökkenőmentesen megtörtént. Az uszoda esetében az eredetileg nyár végére tervezett szokásos éves nagykarbantartási munkákat is előresoroltuk, és a kényszerű leállás alatt azokat teljes körűen elvégeztük.

Június hónap végére -a strand részleg kivételével- valamennyi sportlétesítmény teljes körűen, valamennyi szolgáltatást működtetve üzemelt, de már a pandémia alatt kialakult fokozottabb takarítási és higiéniai, valamint használói szabályok betartása mellett.

Az újabb korlátozások bevezetésétől, 2020. november 10. napjától valamennyi sportág, valamennyi mérkőzése szigorúan zárt kapuk mögött zajlott, a sportlétesítmények pedig jelentős korlátozások mellett működtek tovább, az uszodát pedig ismét be kellett zárunk.

Ennek megfelelően az év hátralévő részében a Fekete István Sportcentrum extrém sportparkja és streetworkout pályája kivételével a létesítmények a vonatkozó kormányrendelet értelmében csak versenyszerű sportolásra, illetve ezen felül a sportszarnok régi sportszarnokrésze iskolai testnevelésórákra voltak igénybevehetőek.

Megemlítendő, hogy a létesítményüzemeltetés területén mind a Társaság, mind a LÜN Kft pályázatot nyert el a bérek 2020. július 1. és 2020. december 31. közötti időszakra történő támogatására. A bértámogatás a Társaság esetében 1+1 fő (1 főre már korábban támogatást nyertünk, aminek egy része a második félévre is áthúzódott), míg a LÜN Kft. esetében 4 fő bére részbeni finanszírozását jelentette. Ezek a plusz források is segítettek a pandémia okozta gazdasági hátrányok enyhítésében.

A Szolgáltató Városmegközpont üzemeltetése a vírushelyzet alatt is teljeskörű volt, hiszen az ott lévő kormányhivatali egységek (okmányiroda, munkaügyi központ, gyámhatóság) működése folyamatos.

## 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. szám alatti lakások bérlőinek kijelölése, lakbér mértékének meghatározása, 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 a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2020. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg. A 2020. évi tervezett bevételeket és kiadásokat figyelembe véve az Alapító Képviselő-testülete 200/2019.(XII.10.) Kt. határozatával a bérleti díjak 2020. február 1-ei hatállyal történő emeléséről döntött.

### Az önkormányzati bérlakásállomány 2020.12.31. állapot szerint:

B é r l a k á s o k t í p u s a i	s z á m a
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	21* (ebből üres 0)
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 2)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	21 (ebből üres 3)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	11 (ebből üres 3)
<b>Összesen</b>	<b>77</b>

*\*Az épülettömb 24 lakásos, de a 69/2020. (IX.08.) Kt. határozat 3. pontja alapján 3 darab szolgálati lakás került kijelölésre, ezek a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások kategóriában kerültek feltüntetésre.*

Az üzemeltetésre átadott lakások száma 2020. évben 78-ról 77-re csökkent, mivel az Oroszlány, Dózsa György utca 25. 2/6. ingatlan a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki. A sikeres adás-vételt követően az ingatlan 2020. június 1-től kikerült az üzemeltetett önkormányzati lakások köréből.

### 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 200/2019. (XII.10.) Kt. határozatának 3. pontja alapján a 2020. évi költségvetési előirányzatot elsősorban a még komfortos lakások komfortfokozat növelésére használhatja Társaságunk.

Az üzemeltetett önkormányzati bérlakások közül – a korábbi komfortfokozat-növelő beruházások eredményeként – már csak 1 olyan lakás maradt, amely az alkalmazott fűtési technológia miatt komfortos besorolású. Itt a fűtéstechnikai rendszer kiépítése előreláthatólag 2021. évben fog megvalósulni.

### **3) Saját tulajdonú ingatlanok 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. Jelenleg 1 ingatlan (Oroszlány, Táncsics M. 35. X/3.) kivételével valamennyi lakás hasznosított. Ezen ingatlan értékesítésével tavaly is próbálkozott a Társaság, eddig sikertelenül.

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

A Bánki Donát utca 27. fsz. 2. lakás bérlője a harmadik negyedévben leadta az általa korábban bérelt ingatlant, melyet követően Társaságunk 2020. január 15-ig elvégezte a lakás komfortfokozat-növelő (távhőszolgáltatásra csatlakozással történő) felújítását és az ingatlant 2020. február 1-től bérlet útján hasznosítani is tudta.

A Társaság tulajdonában 2020. évben az alábbi nem lakás célú ingatlanok álltak:

- 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,
- ún. „hidegraktár” felépítmény
- beépítetlen területek (Alkotmány úti építési telkek, 2018/18, 2018/19 és 2277/3 hrsz-ú ingatlanok, ipari parki terület)

### **4) 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.

#### **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**

A pandémiás helyzet nagy feladat elé állította az Út- és parkfenntartási üzletágot is. Azon túl, hogy változatlan intenzitással elláttuk a szerződésekben foglalt alapfeladatainkat, többlet feladatként jelentkezett az előre nem tervezhető közterületi és közintézményi fertőtlenítés (buszmegálló és hulladékgyűjtő edényzeteik, hidak, korlátok, egészségügyi intézetek, intézmények körüli területek folyamatos fertőtlenítése, az edényzetek többszöri ürítése), hónapokon keresztül heti több alkalommal.

A járványügyi intézkedésekkel összefüggő közterületi köztisztasági feladatok ellátására szerződés jött létre az Alapító, mint megbízó és Társaságunk, mint megbízott között.

A szerződés megkötésével a korábban hatályos feladat-ellátási szerződéseink szerinti (elsősorban is az útfenntartást érintően) munkavégzéseinket havi rendszerességgel előre elkészített költségkalkulációval és szakmai javaslatok konkrét megfogalmazásával egyeztetni kellett. A járványügyi intézkedésekkel összefüggő közterületi köztisztasági feladatokat júniusig, az első vészhelyzet megszüntetéséig láttuk el.

Az út- és parkfenntartási üzletág tevékenységei:

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

**a) Városi parkok gondozása**

A téli időszakban és kora tavasszal 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, melynek során megszülettek az újabb használati szerződések is.

**c) XXII. aknánál fakadó rétegvíz üzemeltetése (külterülete)**

A Társaság hosszú távú fenntartási kötelezettsége az egykori Oroszlány, XXII. aknaüzem udvarán, a felhagyott légaknai ventilátor-háznál létesített vízgyűjtőszűrő vízi létesítményén keresztül feltörő, az egykori csapadékvíz elvezető rendszeren át a Gerencsér-érbe, mint befogadóba befolyó víz kezelése, illetve a vízelvezető 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 felferődő 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 eleget tettünk egyéb Alapítói megrendeléseknek is.

**f) Oroszlányi járványügyi intézkedésekkel összefüggő közterületi, köztisztasági feladatok ellátása**

A feladatot a park-, illetve útfenntartást végző fizikai állomány együttesen látta el, az alábbiak szerint:

- hetente két alkalommal- hétfő és pénteki napokon buszmegállók, hulladékgyűjtő edényzetek, buszmegállók környéki padok vegyszeres fertőtlenítése a város területén,
- hetente minden szerdai napon a hulladékgyűjtő edényzetek többlet ürítése, buszmegállók takarítása város teljes területén,
- hetente két alkalommal hidak, korlátok, a forgalmasabb járdaszakaszok mentén a padok vegyszeres fertőtlenítése város teljes területén, valamint orvosi rendelők, gyógyszertárak és orvosi ügyelet környezetének tisztítása, fertőtlenítése,
- közutak gépi tisztítása, szükség szerinti – esetleges – fertőtlenítése a Megbízó jelzése alapján,
- szemétszedés szükség szerint a város területén (parkokban, zöldfelületeken és burkolt közterületeken is), mely elvégzéséről a Megbízott saját mérlegelése és/vagy a Megbízó jelzése alapján,
- ózongenerátor üzemeltetése, érettségi időszaka alatti teremfertőtlenítések.

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

**a) Útfenntartás, -kezelés**

Az ellátandó feladatokat az Alapító kényszerűen kizárólag az alaptevékenység szűkített körére korlátozta a pandémiás helyzet miatt egész évben.

Minden más, hátrébb sorolt feladat -részleges útfelújítások, megelőző beavatkozások, átépítések, komplexebb műszaki beavatkozások- megvalósítására kizárólag előzetesen egyeztetett konkrét, részletes költségkalkulációval ellátott javaslatok mellett kerülhetett sor.

#### **b) Téli síkosság-mentesítés**

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

A novembertől elkezdett (2021. évet érintő) újabb téli üzemeltetési időszak során megszüntettük az alvállalkozói igénybevételt, mely az időjárásfigyelésre is vonatkozik. Ezt is mi magunk végezzük, melyhez felhasználjuk az év során beszerzésre került időjárás állomás adatait is.

#### **c) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés**

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

### **III. Egyéb vállalkozási szolgáltatás**

#### **a) Hulladékszállítás**

Társaságunk a tavalyi évben befejezte a településen kívüli konténeres hulladékszállítási tevékenységét, de minimális mértékben továbbra is végzünk a lakosság, illetve vállalkozások részére építési, bontási hulladékok és lomhulladék vonatkozásában hasonló jellegű tevékenységet.

#### **b) Egyéb vállalkozási tevékenység**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete 151/2017. (VI.27.) Kt. határozata 7. pontja alapján kapott felhatalmazás szerint Társaságunk, illetve jogelődje (VARIKONT Szolgáltató Kft.) látta el a KEM Kormányhivatal és Oroszlány Város Önkormányzat által megvalósuló TOP 5.1.2. „Foglalkoztatási paktum folytatása Oroszlány Járás területén” c. projekt során az Önkormányzat feladatai, beszerzései koordinációját, valamint közreműködött ehhez kapcsolódó szakmai szolgáltatások biztosításában.

Tárgyidőszakban ezen tapasztalatainkat kihasználva több a Nyugat- illetve a Közép-dunántúli régióban megvalósításra kerülő hasonló projektbe megbízottként bekapcsolódtunk.

### **IV. Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek (általános költségek)**

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

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 95,5%-ot képvisel.

A Társaság árbevételeiből a Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele 256 332 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 49,17%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 248 379 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 47,65 %-a.

A Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele közül kiemelkedő az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése, mely az üzletágon belül 61,05%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 69,93%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 30,07 %-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktívált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	31 799	0	2 642	0	34 441
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	46 786	0	0	12	46 798
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	156 480	0	2 609	0	159 089
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	21 267	0	0	0	21 267
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	173 701	0	3 285	0	176 986
Út- és járdafenntartási feladatok	74 678	0	150	0	74 828
Egyéb vállalkozási szolgáltatások	7 701	0	3 600	0	11 301
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	8 881	1 345	10 915	15	21 156
<b>Összesen</b>	<b>521 293</b>	<b>1 345</b>	<b>23 201</b>	<b>27</b>	<b>545 866</b>

#### A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításaiból az anyagjellegű ráfordítások 45,46%-ot, a személyjellegű ráfordítások 41,75%-ot, az értékcsökkenés 4,89%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 7,87%-ot, a pénzügyi műveletek ráfordításai 0,03% képviselnek.

A közvetlen költségeket tekintve a két legnagyobb költségigényű ágazat az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése és a park-, tó- és köztisztasági feladatok ellátása. A sportlétesítmények üzemeltetésének területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 81,51%-ot. A park-, tó- és köztisztasági tevékenység a legnagyobb személyi jellegű ráfordítást igénylő terület, a közvetlen élömunka ráfordítás aránya az üzletág közvetlen költségein belül 69,27%.

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 118 175 e Ft.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	12 141	4 566	128	11 404	0	<b>28 239</b>
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	8 218	5 585	4 484	17 930	0	<b>36 217</b>
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	123 745	21 642	3 247	3 177	0	<b>151 811</b>
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	7 045	8 551	154	443	0	<b>16 193</b>
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	27 074	90 283	8 529	4 446	0	<b>130 332</b>
Út- és járdafenntartási feladatok	30 407	20 938	3 884	1 699	147	<b>57 075</b>
Egyéb vállalkozási szolgáltatások	484	714	116	620	0	<b>1 934</b>
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	36 360	73 145	5 910	2 760	0	<b>118 175</b>
<b>Összesen</b>	<b>245 474</b>	<b>225 424</b>	<b>26 452</b>	<b>42 479</b>	<b>147</b>	<b>539 976</b>



### A társaság vagyoni helyzete

#### A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %-ban
<b>Eszközök</b>			
<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)</b>	<b>638 148</b>	<b>659 534</b>	<b>3,35</b>
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	333	124	-62,76
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	564 185	585 780	3,83
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	73 630	73 630	0
<b>B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)</b>	<b>303 348</b>	<b>284 589</b>	<b>-6,18</b>
I. Készletek (31-36. sorok)	73 495	59 969	-18,40
II. Követelések (38-45. sorok)	77 406	52 868	-31,70
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	152 447	171 752	12,66
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)</b>	<b>2 849</b>	<b>3 756</b>	<b>31,84</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>944 345</b>	<b>947 879</b>	<b>0,37</b>

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %-ban
<b>Források</b>			
<b>D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)</b>	<b>800 500</b>	<b>804 808</b>	<b>0,54</b>
I. Jegyzett tőke	479 000	479 000	0
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III. Tőketartalék	0	0	0
IV. Eredménytartalék	291 545	316 000	8,39
V. Lekötött tartalék	10 400	5 500	-47,12
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	19 555	4 308	-77,97
<b>E. Céltartalékok (73-75. sorok)</b>	<b>36 692</b>	<b>55 951</b>	<b>52,49</b>
<b>F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)</b>	<b>92 309</b>	<b>74 730</b>	<b>-19,04</b>
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)	92 309	74 730	-19,04
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)</b>	<b>14 844</b>	<b>12 390</b>	<b>-16,53</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>944 345</b>	<b>947 879</b>	<b>0,37</b>

### A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	707 586	521 293	-26,33
Aktivált saját teljesítmények értéke	295	1 345	355,93
Egyéb bevételek	31 382	23 201	-26,07
Anyagjellegű ráfordítások	439 542	245 474	-44,15
Személyi jellegű ráfordítások	210 929	225 424	6,87
Értékcsökkenési leírás	24 834	26 452	6,52
Egyéb ráfordítások	43 096	42 479	-1,43
<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>20 862</b>	<b>6 010</b>	<b>-71,19</b>
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>41</b>	<b>-120</b>	<b>-392,68</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>20 903</b>	<b>5 890</b>	<b>-71,82</b>
Adófizetési kötelezettség	1 348	1 582	17,36
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>19 555</b>	<b>4 308</b>	<b>-77,97</b>

A Társaság bevételei az előző üzleti évhez képest 26,32%-kal csökkentek, ezzel szemben a ráfordítások csökkenése 24,86%, ezért az üzemi tevékenység eredménye a tavalyi évhez képest 71,19%-kal csökkent.

### Likviditás, pénzügyi helyzet

#### Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %- ban
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>92 309</b>	<b>74 730</b>	<b>-19,04</b>
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	0	0	0
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81 és 83-89 sorok)</b>	<b>92 309</b>	<b>74 730</b>	<b>-19,04</b>
Vevőktől kapott előlegek	1 524	0	-100,00
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 286	13 662	-54,89
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	11 375	8 162	-28,25
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	49 124	52 906	7,70

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

## Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %-ban
<b>II. Követelések</b>	<b>77 406</b>	<b>52 868</b>	<b>-31,70</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	16 817	7 706	-54,18
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	53 486	39 334	-26,46
Egyéb követelések	7 103	5 828	-17,95

## Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás %-ban
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>152 447</b>	<b>171 752</b>	<b>12,66</b>
Pénztár, csekkek	1 888	1 162	-38,45
Bankbetétek	150 559	170 590	13,30

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nincsenek.

### A Társaság környezetgazdálkodása

A Társaságnál 2020. 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 2020. évben 39 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság 2020. szeptember 1-én hajtotta végre az üzleti tervben jóváhagyott (korábbi években elmaradt, továbbá a munkavállalói állomány lehetőség szerinti megtartását célzó, minimális) alaphéremelést.

#### Munkajogi létszám alakulása 2020. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	38 fő
2020. évi felvétel	8 fő
2020. évi távozás	7 fő
Munkajogi záró létszám	39 fő
Létszámváltozás mértéke	+1 fő
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	10 fő
<i>Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma</i>	<i>441 nap</i>

A Társaság 2020. évben az üzleti tervében meghatározott munkaerő- és bér-gazdálkodást folytatott, melynek során az alábbi egyéb juttatásokat biztosította munkavállalói számára:

- készpénz juttatás cafeteria rendszerben,
- Széchenyi Pihenő Kártya juttatás,
- iskolakezdési támogatás,
- védőszemüveg,
- temetési segély,
- munkába járás költségtérítése.

## 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 értékesítése.

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

Fentiekkel összefüggésben a Társaság továbbra is szoros együttműködést kíván megvalósítani a helyi vállalkozásokkal, illetve helyi közmű- és építőipari, ingatlanfejlesztési tevékenységet folytató gazdasági szereplőkkel.

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 bérparkolattási rendszer további bővítését, mind a város lakóövezeti részein, mind az ipari célú területeken, elsősorban az ipari parkban.

A Társaság ingatlan-portfóliója lehetőség szerinti bővítését tervezi, elsősorban a kiadható bérlakások, üzlethelyiségek, parkolási területek esetében.

A Társaság a tulajdonában álló lakótelkeken (Alkotmány utcai építési telkeken), mint lehetséges ingatlanfejlesztési területen, lehetőség szerint fokozatosan, teljes körű közmű kiépítésére törekszik. Elsősorban a szennyvízcsatorna, ivóvíz és távhőszolgáltatás, valamint feltáró útkapcsolat, továbbá villamos lekötések tekintetében. Fontos célja a Társaságnak, hogy az ingatlan értékesítések elinduljanak ezen a területen is és lehetőség szerint mihamarabb megvalósuljon egy-két építőipari kivitelezés, akár külső befektető által. Ennek köszönhetően vélhetően nagyobb és valóban reális, fizetőképes kereslet fog mutatkozni a belső, családi házas építési övezetbe tartozó, építési ingatlanok értékesíthetőségére is.

Az ingatlanértékesítésekből befolyó bevételeket célszerű továbbra is elsősorban kiadható, bérlakások megszerzésre, kialakítására, továbbá a saját ingatlanokon kialakítható parkolási rendszerek tervezésére, kialakítására is fordítani.

A Társaság a városban jelenleg még hiányos (lakossági és közterületi) zöldhulladék-elbánás kezelésében közreműködőként kíván fellépni. Ennek keretében, mind a zöldhulladék-elszállítás, -lerakás, -kezelés és -komposztálás tekintetében, mind pedig a családi házas részeken a magánszemélyek által igénybe vehető fás szárú zöldnövényzet vágási, darálási vállalkozási tevékenységét is fejleszteni kívánja.

A Társaság a városi hobbi- és tömegsportlétesítmények fejlesztésére programszerű fejlesztési javaslatokat kíván kidolgozni, ezeket eljuttatni a Tulajdonos és az Önkormányzat felé, továbbá adott esetben azok megvalósításában és üzemeltetésében is részt kíván vállalni üzleti alapon.

A park- és útfenntartási területen társaságunk folyamatosan teljesíti szerződéseit, de a feladatellátás -javító és fejlesztő szándékunk mellett is- várhatóan csak a szerződéses feladatokra biztosított finanszírozás mértékéig lesz elvégezhető hosszabb távon is, mindaddig, amíg az Alapító akár pályázati vagy más forrásból fenntartható és kiszámítható módon nem tud több erőforrást biztosítani a területre.

Oroszlány, 2021. május 10.

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