

2021. évi üzleti jelentés

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2021. évi üzleti tervét Oroszlány Város Önkormányzata, mint Alapító (a továbbiakban Alapító) 2021. augusztus 6. napján fogadta el, melyben az adózás előtti eredmény tervezett összegét -18.061 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 a várhatóan veszteséges működés elkerülésével törekedjen eredményes gazdálkodásra, illetve a veszteség lehetőség szerinti minimalizálására.

A Társaság 2021. évi adózás előtti eredménye a prognosztizált veszteséggel szemben 34 740 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 a tulajdonában lévő bérlakások és egyéb ingatlanok, valamint az önkormányzati tulajdonú sportlétesítmények, közterületek és egyéb célú önkormányzati ingatlanok fenntartása és üzemeltetése céljából, az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-ből történt kiválással hozta létre, melybe időközben beolvadt a Társaság kizárólagos tulajdonában álló VARIKONT Kft.

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, Táncsics Mihály út 59.

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály utca 66.

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 2021. évi tevékenységének bemutatása

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

Kiemelem, hogy a beszámoló időszakában hatályos, a koronavírus járvány és veszélyhelyzet miatti országos és helyi intézkedések jelentős mértékben érintették -korlátozták- a Társaság működését.

Társaságunk 2021. 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 végezte, ezek keretében az uszodát és strandot, a sporttelepet, a sportcsarnokot és a streetballpályát, a Fekete István Sportcentrumot és a Gimnáziumnál található kis műfüves pályát, illetve az annak helyet adó ingatlanrészt, továbbá a Szolgáltató Városközpontot üzemeltette.

A Társaság a szerződések keretében a közösségi célú igénybevétel biztosítása körében -a létesítményekre vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett- a jó gazda gondosságával rendeltetés-szerűen üzemeltette és hasznosította e létesítményeket, melynek keretében elvégezte a szükséges épület- és eszköz-karbantartási feladatokat, biztosította azok megfelelő használatát, felügyeletét, állagmegóvását, javaslatokat tett az Alapító felé ésszerű fejlesztések megvalósítására.

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

A LÜN Kft. az uszoda, a sportcsarnok és a sporttelep üzemeltetésében vállalt részüzemeltetési és részkarbantartási feladatokat. A LÜN Kft. a rábizott üzemeltetési részfeladatokat saját munkavállalókkal, részben saját, részben a Társaság eszközeivel végzi.

2021. május 11. napjáig a sportlétesítmények üzemeltetése a pandémiás helyzet miatt a korábbi évhez hasonlóan rendhagyó volt.

A sportcsarnok -a fentebb jelzett veszélyhelyzeti intézkedések miatt- csak korlátozott keretek között, fokozott higiéniai előírások mellett működhetett. Az OSE korosztályos és felnőtt kosárlabda csapatai az edzéseiket megtarthatták, mérkőzéseiket zárt kapuk mögött megrendezhették, de pl. iskolai testnevelésórákra, illetve egyéb rendezvényekre ebben az időszakban nem kerülhetett sor. Mindössze az NBI/A kosárlabda rájátszás utolsó két hazai mérkőzését lehetett szigorú korlátozások (védetségügyi igazolvány, maszkviselés megkövetelése, stb.) mellett közönség előtt megtartani.

A sporttelepen a teke-, foci-, súlyemelő edzések, illetve a teke bajnoki mérkőzések zajlottak, a sportcsarnokhoz hasonló feltételek betartásának követelménye mellett.

A sportlétesítmények komoly gépészeti, légtechnikai, tűzjelző és informatikai berendezéseinek üzemeltetését és folyamatos karbantartását ebben az időszakban is biztosítani kellett. Emellett a létesítmények területén található jelentős kiterjedésű, összességében több mint 10 ha zöldfelület gondozását változatlanul, teljeskörűen el kellett végezni.

A zárva tartás alatt az uszodát kétnaponta ellenőriztük, szellőztettük, a beltéri növényeket gondoztuk, a rendszeres karbantartási munkákat (riasztórendszer-, kamerarendszer ellenőrzése, karbantartása, tető havi egyszeri takarítása, mozgáskorlátozott lift havi karbantartása, szellőztető rendszer kétnaponta 3-4 órás járatása, negyedéves karbantartása, stb.) elvégeztük.

Az uszoda 2021. május 11-i újraindítását követően -a strand részleg kivételével- valamennyi sportlétesítmény teljeskörűen, valamennyi szolgáltatást működtetve üzemelt, a pandémia miatti szigorúbb takarítási- és higiéniai szabályok alkalmazásával.

A második félévben minden sportlétesítmény teljes kapacitással, a hét minden napján reggeltől-estig működött, a korábbi, a pandémiás helyzet előtti éveknek megfelelően. Szeptemberben megkezdődtek az úszásoktatások, a korosztályos és felnőtt labdarúgó-, kosárlabda-, tekebajnokságok. A sportcsarnokban emellett egyéb önkormányzati és civil rendezvényeknek is helyszínt biztosítottunk (Jó tanuló, jó sportoló díjátadás, közmeghallgatás, civil szervezetek, társasházak közgyűlései, családi rendezvények, így pl. esküvő, ballagás, jubileumi évfordulók).

A Fekete István Sportcentrum kültéri, ingyenesen használható részei mindenki számára nyitva álltak, a tornaterem és a műfüves labdarúgó pálya májusig csak egyesületi keretek között volt használható, azonban májustól a létesítmény teljeskörűen üzemelt.

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, 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 a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2021. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg. A 2021. évi tervezett bevételeket és kiadásokat figyelembe véve az Alapító az önkormányzati bérlakások 2021. évi bérleti díjai mértékét a 2020. évben hatályos mérték szerint (változatlanul) állapította meg az Alapító Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármesterének 61/2020. (XII.18.) határozata alapján.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2021.12.31. 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*
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből 1 üres)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	22 (ebből 2 üres)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	10 (ebből 1 üres)
Összesen	77 (ebből 4 üres)

**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 2021. évben nem változott (77 db).

Egy ingatlan (Oroszlány, Móricz Zs. u. 2.) felújítása előreláthatólag 2022. évben „A lakhatási és környezeti feltétel javítása Oroszlányban” elnevezésű TOP-projektben kerül megvalósításra.

2020. évben megüresedett 2 lakás (Oroszlány, Petőfi S. u. 10. 2/6. és Népek barátsága u. 2. 3/14.), melyek teljeskörű felújítása – az Alapító által lefolytatott pályázati eljárást követően – 2021. március 6-án megvalósult, így a bérlőkijelölést követően a bérlők beköltöztetésére 2021. április 1-én sor kerülhetett.

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 hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármesterének 61/2020. (XII.18.) számú határozata alapján a 2021. évi költségvetési előirányzatot elsősorban a még komfortos lakások komfortfokozat növelésére, illetve azon bérlők térítési díjának kifizetésére használhatta Társaságunk, akik az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület kiürítésénél, átköltöztetésekor vállalták a magasabb bérleti díj (piaci) megfizetését és elhelyezési igény nélkül leadták a korábban bérelt ingatlant.

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 2022. évben fog megvalósulni. Tárgyidőszakban 1 fő, az Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 17. 3/16. lakás bérlője részére került térítési díj kifizetésre 720.000 Ft összegben. A térítési díjból levonásra került a lakó fennálló lakbérhátraléka, a Társaságunk által megfizetett közüzemi díjtartozása, illetve a bérlemény eredeti állapotának helyreállítására fordított költségek.

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. Tárgyidőszakban 1 ingatlan (Oroszlány, Táncsics M. 35. X/3.) kivételével valamennyi lakás hasznosított volt. A lakásállományunk felülvizsgálatát követően az érintett ingatlan pályázati eljárás keretében eladásra került, a befolyt összeget új, kedvezőbb környezetben lévő ingatlan vásárlására fordítottuk.

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 folyamatosan javítja.

A járványhelyzetre figyelemmel elrendelt veszélyhelyzet miatt a lakáskiürítésre irányuló végrehajtások felfüggesztésre kerültek, így jogerős bírósági ítélet alapján sem tudtuk az Oroszlány, Táncsics M. u. 16. fsz. 1. szám alatti ingatlant kiüríteni és birtokba venni. Időközben azonban az ingatlant jogcím nélkül használó személy 2021. október 24-én sajnálatos módon elhalálozott, így az örökösök birtokba adták az ingatlant Társaságunk részére. Érintett lakáshasználó az ingatlant elhanyagolta, lelakta és jelentős összegű díjtartozást halmozott fel. A lakáshasználó tartozását hagyatéki hitelezői igény benyújtásával igyekszünk csökkenteni.

A Társaság tulajdonában tárgyévben 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, mely 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

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, fűnyírési, 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. Igyekeztünk a jelentős viharok és nagy intenzitású esőzések után közvetlenül, vagy már azok ideje alatt a rácsok tisztítását elvégezni és a hordaléktól a lefolyási részeket megtisztítani. A tapasztalatok és az előrejelzések alapján több esetben, megelőző céllal már a várható nagy csapadékmennyiség előtt is takarítottunk.

c) XXII. aknánál fakadó rétegvíz üzemeltetése

A Társaság hosszú távra vállalt 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 üzemeltetésére. Az üzemeltetést Társaságunk alvállalkozó közreműködésével látja el.

d) Kézi-gépi úttisztítás

A Társaság heti kettő, a kiemelt területeken (a Rákóczi úton és környékén) heti három alkalommal látta el a hulladékgyűjtők ürítését, a buszmegállók takarítását, papírszedést (kijelölt útvonalon), továbbá elvégezte az útpadkák 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.

e) Egyéb megrendelés alapján végzett parkgondozás

Az év folyamán Társaságunk gondoskodott az illegálisan elhelyezett, a város belterületi részeiből történő lomhulladékok egyedi megrendelés alapján történő elszállításáról, továbbá eleget tettünk egyéb Alapítói megrendeléseknek is.

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

a) Útfenntartás, -kezelés

Az ellátandó feladatokat az Alapító a pandémiás helyzet miatt a legszűkebb alaptevékenységre korlátozta.

Minden más, hátrébb sorolt feladat -részleges útfelújítások, megelőző beavatkozások, átépítések, komplexebb műszaki beavatkozások- megvalósítására kizárólag előzetesen egyeztetett, egyedi döntés alapján került 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 végeztük. Tényleges munkavégzés január, februárban és decemberben hónapokban volt.

c) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés

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

III. Egyéb vállalkozási szolgáltatás

Társaságunk alvállalkozóként vett részt a „Cultplay tematikus játszópark projekt-3. – Oroszlány” tárgyú beruházás közvilágítása kivitelezési munkálataiban.

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 92%-ot képvisel.

A Társaság árbevételeiből a Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele 278 460 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 42,28%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 368 823 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 56 %-a.

A Létesítmény- és ingatlanüzemeltetési üzletág árbevétele közül kiemelkedő az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése, mely az üzletágon belül 52,41%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 39,44%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 60,56 %-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktivált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	42 426	0	33 713	0	76 139
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	70 645	0	7 104	0	77 749
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	145 947	0	10 086	0	156 033
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	19 442	0	0	0	19 442
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	145 454	0	852	0	146 306
Út- és járdafenntartási feladatok	223 369	1 981	0	0	225 350
Egyéb vállalkozási szolgáltatások	2 418	0	0	0	2 418
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	8 888	83	3 460	16	12 447
Összesen	658 589	2 064	55 215	16	715 884

A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításaiból az anyagjellegű ráfordítások 52,80%-ot, a személyjellegű ráfordítások 32,48%-ot, az értékcsökkenés 4,27%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 10,45%-ot képviselnek.

A közvetlen költségeket tekintve a három legnagyobb költségigényű ágazat az önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése, a park-, tó- és köztisztasági feladatok és az út- és járdafenntartási feladatok ellátása. A sportlétesítmények üzemeltetésének területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 79,06 %-ot. A park-, tó- és köztisztasági tevékenység a legnagyobb személyi jellegű ráfordítást igénylő terület, a közvetlen élőmunka ráfordítás aránya az üzletág közvetlen költségein belül 67,24%. Az út- és járdafenntartási feladatok ellátása területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 77,48 %-ot.

A tevékenységekre bevételarányosan felosztott, - az előzőekben említett ráfordításokkal csökkentett - tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak összege 104.660 e Ft.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Bérlakások üzemeltetése	12 256	5 827	144	6 736	0	24963
Saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése	25 043	6 369	4 982	15 937	0	52 331
Önkormányzati sportlétesítmények üzemeltetése	111 066	22 673	3 697	3 042	0	140 478
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	5 760	7 973	98	26 916	0	40 747
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	25 456	81 413	8 824	5 379	0	121 072
Út- és járdafenntartási feladatok	151 137	25 986	6 549	11 388	0	195 060
Egyéb vállalkozási szolgáltatások	1 819	0	0	14	0	1 833
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	27 081	71 012	4 765	1 802	0	104 660
Összesen	359 618	221 253	29 059	71 214	0	681 144

A társaság vagyoni helyzete

A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
Eszközök			
A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	659 534	659 496	-0,01
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	124	50	-59,68
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	585 780	585 816	0,01
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	73 630	73 630	0
B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)	284 589	329 729	15,86
I. Készletek (31-36. sorok)	59 969	43 321	-27,76
II. Követelések (38-45. sorok)	52 868	106 898	102,20
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	171 752	179 510	4,52
C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)	3 756	1 372	-63,47
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	947 879	990 597	4,51

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
Források			
D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)	804 808	837 291	4,04
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	316 000	309 808	-1,96
V. Lekötött tartalék	5 500	16 000	190,91
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	4 308	32 483	654,02
E. Céltartalékok (73-75. sorok)	55 951	63 347	13,22
F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)	74 730	76 662	2,59
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)	74 730	76 662	2,59
G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	12 390	13 297	7,32
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	947 879	990 597	4,51

A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	521 293	658 589	26,34
Aktivált saját teljesítmények értéke	1 345	2 064	53,46
Egyéb bevételek	23 201	55 215	137,99
Anyagjellegű ráfordítások	245 474	359 618	46,50
Személyi jellegű ráfordítások	225 424	221 253	-1,85
Értékcsökkenési leírás	26 452	29 059	9,86
Egyéb ráfordítások	42 479	71 214	67,65
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	6 010	34 724	477,77
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-120	16	-113,33
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	5 890	34 740	489,81
Adófizetési kötelezettség	1 582	2 257	42,67
ADÓZOTT EREDMÉNY	4 308	32 483	654,02

A Társaság bevételei az előző üzleti évhez képest 31,15%-kal növekedtek, ezzel szemben a ráfordítások növekedése 26,18%, ezért az üzemi tevékenység eredménye a tavalyi évhez képest 77,77%-kal nőtt.

Likviditás, pénzügyi helyzet

Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
F. Kötelezettségek	74 730	76 662	2,59
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	0	0	0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81 és 83- 89 sorok)	74 730	76 662	2,59
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	13 662	17 090	25,09
Rövid lejáratú kötelezettség jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	8 162	9 208	12,82
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	52 906	50 364	-4,80

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

Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
II. Követelések	52 868	106 898	102,20
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	7 706	15 489	101,00
Követelések jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	39 334	82 689	110,22
Egyéb követelések	5 828	8 720	49,62

Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás %-ban
IV. Pénzeszközök	171 752	179 510	4,52
Pénztár, csekkek	1 162	536	-53,87
Bankbetétek	170 590	178 974	4,91

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nem voltak.

A Társaság környezetgazdálkodása

A Társaságnál 2021. 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 2021. évben 40 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság 2021. évben nem hajtott végre általános jellegű alapbéremelést.

Munkajogi létszám alakulása 2021. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	39 fő
2021. évi felvétel	2 fő
2021. évi távozás	5 fő
Munkajogi záró létszám	36 fő
Létszámváltozás mértéke	-3 fő
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	5 fő
<i>Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma</i>	<i>114 nap</i>

A Társaság 2021. évben az üzleti tervében meghatározott munkaerő- és bérgazdálkodást folytatott, melynek során az alábbi egyéb juttatásokat biztosította munkavállalói számára:

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

A Társaság céljai

A Társasággal szembeni kiemelt 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, a közösség számára is hasznos módon üzemeltesse.

Elkerülhetetlen, hogy a közösségi és sport-rekreációs létesítmények tekintetében a Társaság saját bevételei, a jegybevételek mellett a használó sportegyesületek által fizetett rendszeres használati díjak aránya növelése.

A Társaság ingatlan-portfóliójának lehetőség szerinti bővítését tervezi, elsősorban a kiadható bérlakások, üzlethelyiségek, parkolási területek esetében, továbbá megüresedő lakások felújítása és esetleg új lakások vásárlása és azok kiadása keretében.

Fentiekkel összefüggésben a Társaság továbbra is szoros együttműködést kíván megvalósítani a helyi vállalkozásokkal, illetve helyi közmű- és építőipari, ingatlanfejlesztési tevékenységet folytató gazdasági szereplőkkel, továbbá a fejlesztéspolitikai szereplőkkel helyi és megyei, illetve térségi szinten is szakmai, projektfejlesztési és projekt életciklus támogatási alapon.

A Társaság a város közterületi parkolási nehézségei megoldása érdekében, abban az esetben amennyiben az Alapítónál erre vonatkozóan valós szándék és azzal kapcsolatos döntés születik, úgy vele 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 a tulajdonában álló lakótelkeken (Plochingen utcai építési telkek), mint lehetséges ingatlanfejlesztési területen, lehetőség szerint az összes építési telek, fokozatos értékesítésére törekszik. A szennyvízesatorna, az ivóvíz és távhőszolgáltatási csatlakozás, valamint feltáró útkapcsolat már jelenleg is adott a területen és közvetlen környezetében.

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 célja, hogy részt vállaljon a városban újonnan létrehozásra kerülő, „digitális tudásközpont” kialakításában és működtetésében, az ingatlanüzemeltetési, fenntartási szakterületek tekintetében.

Ezzel kapcsolatban az üzemeltetés során természetesen társaságunk állandó és szoros koordináló, támogató kapcsolatot tudna kialakítani a digitális tudásközpont szakmai működését, oktatási, bemutató, élménypedagógiai, foglalkoztatási tevékenységeit ellátó szervezettel, továbbá partnerség építő szerepet tudna vállalni a központ bemutatott szakmai működése és a település, járási helyi oktatási, gazdasági, civil és közigazgatási szereplői között.

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 az érintett szervezetek és az Alapító felé, továbbá adott esetben azok megvalósításában és üzemeltetésében is részt kíván vállalni üzleti alapon.

Befejezésül, de nem utolsó sorban célunk, hogy a várost, járást érintő állami, vagy EU-s pályázati fejlesztésekben, azok előkészítésében, a projekt építésben és a projekt koordinációban, menedzsmentben és tudásmegosztásban, a helyi szereplők és a beruházó, szakmai és irányító szervezetek között összekötő szerepét töltsünk be rögzített együttműködés keretében.

Felsorolás jelleggel néhány ilyen lehetséges projekt (Alapítóval, Megyei Önkormányzattal, Aktív és Ökoturisztikai Fejlesztési Központtal, ÉDV Zrt-vel, Vízügyi Hatósággal, pályázati irányító és szakmai szervezetekkel, országgyűlési képviselővel való szakmai együttműködések keresztül):

Bokod-Oroszlány kerékpárút megvalósítása, Nadap-Oroszlány kerékpárút megvalósítása, további kisvárosi útfelújítási programok koordinálása, Zöld Város projektekben való részvétel, Malom-tó rekreációs és vízgazdálkodási célú, megújuló fejlesztése, Haraszt-hegy fejlesztése, záportározó/városi pihenő zöldterület kialakítása az Állomási-tó egy részének felhasználásával, települési energetikai célú fejlesztésekben való részvétel (intézményei, vagy egyéb termelő fotovoltaiikus rendszerek, vagy pl. gázmotoros kiserőmű, szennyvízben lévő hőenergia hasznosítása, visszanyerése), szabadidős-tömegsport jelleggel az aktív szabadidő eltöltést lehetővé tevő fejlesztések koordinálása, projektépítése (kerékpáros pump-track pálya, futó kör, haraszhelyi futó útvonal), strand továbbfejlesztése a városi uszoda funkcióbővítésének integrálásával, ipari parkban új hasznosítható, ki-és eladható területek kialakítása területrendezéssel, infrastruktúra fejlesztéssel, majki turisztikai és üzleti alapú szabadidős tevékenységek további program és kínálat szélesítése elsősorban az Oroszlányi Bányászati Múzeum, mint alkalmas desztinációs kiinduló pont felhasználásával.

Oroszlány, 2022. május 5.

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