

2022. évi üzleti jelentés

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2022. évi üzleti tervét Oroszlány Város Önkormányzata, mint Alapító (a továbbiakban: Alapító) 2022. július 5. napján fogadta el, melyben az adózás előtti eredmény tervezett összegét 2 790 ezer Ft-ban jelölte 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 eredményét elsődlegesen a tevékenységéhez kötődő fejlesztésekre fordítsa.*

A Társaság 2022. évi adózás előtti eredménye -az év során végzett sokrétű többletmunkák elvégzésének is köszönhetően- 24 775 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 fő feladata a tulajdonában lévő bérlakások és egyéb ingatlanok, valamint az önkormányzati tulajdonú sportlétesítmények és egyéb célú önkormányzati ingatlanok hasznosítása, illetve fenntartása.

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 3-5.

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.

2840 Oroszlány, Kossuth Lajos utca 869/2.

2840 Oroszlány, Szent István tér 1.

2840 Oroszlány, Dózsa György utca 22.

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 2022. évi tevékenységének bemutatása

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

Kiemelem, hogy a beszámoló időszakában hatályos, az orosz-ukrán háború hatásai miatt kihirdetett veszélyhelyzet, továbbá a drasztikusan megemelkedett energiaköltségek, valamint az ennek okán történt helyi intézkedések jelentős mértékben érintették -korlátozták- a Társaság működését.

A Társaság 2022. évben az alábbi fő tevékenységi területeken végezte feladatait:

I. Ingatlanhasznosítás

A Ingatlanhasznosítási üzletág tevékenységi területei:

1) Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása

Jelentős változások történtek 2022. január 1-től, ugyanis a Társaság az Alapító megbízásából a sportlétesítmények területén kizárólag hasznosítási tevékenységet lát el az alábbi sportlétesítmények esetében:

- a) Krajnyik „Akác” András Sportcsarnok (oroszlányi 878/3 hrsz, természetben 2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 2.)
- b) Csobbanó Oroszlány Város Uszodája és Strand (oroszlányi 881/41 hrsz, természetben 2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 3.),

- c) Chudik Lajos Sportlétesítmény (oroszlányi 727 hrsz, természetben 2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 66.),
- d) Fekete István Sportcentrum (oroszlányi 1650/2 hrsz, természetben: 2840 Oroszlány, Takács Imre utca 1/A.),
- e) Kossuth Lajos utcai műfüves labdarúgó pálya (oroszlányi 869 hrsz, természetben: 2840 Oroszlány, Kossuth Lajos utca).
- f) Küzdősport terem (2840 Oroszlány Szent István tér 1.)

A Társaság a sportlétesítmények bérbeadásából, hasznosításából származó bevétele után az Alapító, mint hasznosításba adó részére havonta hasznosítási díjat fizet.

A sportlétesítmények üzemeltetési feladatait teljes egészében a Társaság leányvállalata, a Létesítményeket Üzemeltető Nonprofit Kft. végzi.

A távhőszolgáltatási díjak 2022. október 1-jével bekövetkezett drasztikus emelkedése ellehetlenítette az uszoda működését, ugyanis az ennek hatására sokszorosára emelkedő üzemeltetési díj biztosítását az Alapító nem tudta vállalni, így az Alapító képviselő-testülete 149/2022. (IX.29.) számú határozata értelmében az uszoda határozatlan időre bezárásra került.

Sajnálatos módon így a sportlétesítmények területén legjelentősebb mértékű, a kényszerű bezárásig jól működő hasznosítási tevékenységünk ellehetlenült, a tevékenységből származó hasznosítási bevételeink lényegében megszűntek, melyek hiányában 2022. október 1-jétől hasznosítási díjat sem tudtuk az Alapító részére fizetni, így a sportlétesítmények hasznosítására vonatkozó szerződést az uszoda bezárására figyelemmel annak alapvető fenntartására irányuló (korlátozó) tartalom szerint módosítottuk.

A többi sportlétesítmény hasznosítása a megszokott rend szerint zajlott annak ellenére is, hogy a fűtési szolgáltatás 2022. október 1-jétől minden sportlétesítményben szünetelt. A fűtés hiánya részben sportlétesítmények jónak mondható hőtechnikai tulajdonságai, részben a kedvező időjárásnak köszönhetően -a Chudik Lajos Sportlétesítmény kivételével- érdemi fennakadást nem okozott a hasznosításban.

2) Önkormányzati bérlakások üzemeltetése/hasznosítása

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 végezte a Társaság 2022. június 30-ig a bérlakásokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatok ellátását. Az Alapító a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2022. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg.

Tekintettel a Covid-járvány miatti kormányzati korlátozó intézkedésekre, az Alapító az önkormányzati bérlakások 2022. 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.

A Társaság által végzett önkormányzati bérlakások kezelésével kapcsolatban - többkörös egyeztetést követően - az Alapító Képviselő-testülete 93/2022. (VI.30.) határozatával döntött arról, hogy a korábbi üzemeltetési konstrukció helyett 2022. július 1-től határozatlan időre szóló hasznosítási szerződés keretében látja el a Társaság a bérlakások és egyéb ingatlanok (tárolóhelyiségek) kezelését, melynek értelmében a Társaság negyedévente hasznosítási díjat fizet (a ténylegesen hasznosított ingatlanok után) az Alapító részére.

Az üzemeltetésre/hasznosításra átadott lakások száma 2022. évben 77 lakásról 76 darabra csökkent.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2022.12.31. 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
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	20 (ebből 1 üres)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	11 (ebből 2 üres)
Összesen	76 (ebből 3 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.*

A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása:

A Társaság a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az Alapítóval kötött külön megállapodás alapján látja el. A Társaság a 2022. évi költségvetési előirányzatot elsősorban a még komfortos lakások komfortfokozat növelésére, illetve azon bérlők térítési díjának kifizetésére használhatta fel, akik az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület kiürítésekor (átköltöztetésükkor) vállalták a magasabb (piaci) bérlési díj megfizetését és elhelyezési igény nélkül leadták a korábban általuk 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.

A 2022. október 18-án megüresedett Oroszlány, Fürst S. u. 3. fsz. 3. szám alatti ingatlan bérlője bérlési jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül megszűnt, melyre figyelemmel térítési díjra volt jogosult. A térítési díjból megfizetésre került a korábbi bérlő valamennyi hátraléka (lakbér, közüzemi díjak), illetve az eredeti állapot helyreállításához kapcsolódó festési 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.

2022. végén valamennyi lakás, üzlet, irodahelyiség hasznosított volt.

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 birtokba venni. Időközben azonban az ingatlant jogcím nélkül használó személy 2021. október 24-én sajnálatos módon elhalálozott, így az örökösök a Társaság részére birtokba adták az ingatlant. Az érintett lakáshasználó az ingatlant elhanyagolta, lelakta és jelentős összegű díjtartozást halmozott fel. A birtokba vételt követően teljeskörű felújítást és fűtés korszerűsítést végeztünk. A lakáshasználó tartozását hagyatéki hitelezői igény benyújtásával igyekeztünk csökkenteni, azonban az Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől kapott tájékoztatás szerint -figyelemmel arra, hogy az elhunyt után ingatlan, ingóság és egyéb kötelező leltározás alá eső vagyontárgy nem maradt- hagyatéki eljárás nem indult.

2022. végén valamennyi lakás hasznosított volt. A 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 veszélyhelyzeti rendelkezések miatt (2020. november 8. és 2022. június 30. között nem emelhetünk bérlési, illetve szolgáltatási díjakat) lehetőségünk nyílt, hogy a bérlési díjakat -tekintettel bérlőink teherviselő képességére- több részletben, így 2022. július 1., illetve 2023. január 1. napjától megemeljük, melyről értesítettünk minden érintettet.

A Társaság tulajdonában tárgyévben az alábbi nem lakás célú ingatlanok álltak:

- Mátyás király utca 3-5. számú ingatlan (volt Beatrix Vendégház),
- Iskola utcai és Fürst Sándor utcai 3 db tároló (pince)helyiség,
- Tópart Lakóparkban 3 db üzlethelyiség,
- Iskola utcában 1 db garázs,
- ún. „hidegraktár” felépítmény (2022. márciusában értékesítésre került),
- beépítetlen területek (Plochingen utcai építési telkek, 2018/18, 2018/19 és 2277/3 hrsz-ú ingatlanok, ipari parki terület).

A volt Beatrix Vendégház hosszú távú hasznosítására 2022. október 16. napjától határozatlan időtartamra szóló bérlési szerződést kötöttünk.

Az oroszlányi 2018/19 hrsz. alatti, Tópart utcai ingatlanunkon 17 férőhelyes, kamerával megfigyelt, sorompóval elzárt bérparkolót alakítottunk ki, mely teljes mértékben kihasznált.

4) Egyéb önkormányzati feladatok ellátása

a) Oroszlányi Ipari, Tudományos és Technológiai Park (továbbiakban: ipari 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 a Társaság közreműködik.

b) Településüzemeltetési feladatok ellátása

A településüzemeltetési feladatok ellátása ellenőrzését 2019. január 1-től látja el a Társaság, mely megbízás keretében elvégezzük a szolgáltatókkal megkötött szerződésben foglaltak szerződésszerű teljesítésének ellenőrzését, illetve a városi energetikai feladatokat (a városi intézmények energiafigyelését és a városi közvilágítás ellenőrzését is).

c) Szolgáltató Városközpont üzemeltetése

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

d) Digitális Tudásközpont üzemeltetése

Az Alapító a Képviselő-testülete 11/2022. (I.27.) sz. határozatában foglaltak alapján 2022. február 1-től térítésmentesen a Társaság üzemeltetésébe adta az oroszlányi 407 hrsz. alatt felvett, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa Gy. u. 22. szám alatti, kivett, szolgáltatóház megnevezésű ingatlant, azzal a céllal, hogy a GINOP-3.1.6-20-2021-00001 azonosító számú, „Digitális élményközpontok hálózatának továbbfejlesztése és központi minőségbiztosítása” című projekt oroszlányi helyszínen tervezett része itt valósuljon meg.

A projektgazda, Digitális Jólét Nonprofit Kft. által eszközölt építési változtatásokat, átalakításokat a Társaság a kapott tervek, tervezői leírások alapján, a piaci ár vizsgálatát követően tárgyidőszakban elvégeztette. A Digitális Tudásközpont hivatalos átadására 2022. június 10-én került sor.

Az ingatlan igénybevételeért, bérleti konstrukcióban a Digitális Jólét Nonprofit Kft. 2022. március 1. és 2023. március 31. közötti időszakban bérleti díjat fizet a Társaság részére. Ez az összeg majdnem teljeskörűen fedezte az építési átalakítások, illetve az ingatlan fenti időszakra vonatkozó üzemeltetési (rezsi) költségeit.

A Társaság feladata az épület üzemeltetése, és a szakmai vezető megbízási jogviszony keretében történő foglalkoztatása, de a létesítményben folyó oktatási-ismeretterjesztési szakmai tevékenység ellátása nem a Társaság feladatai közé tartozott.

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 a Társaság elvégezte a járdák síkosság-mentesítésére, az őszi lomb gereblyézési, fűnyírás, 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.

Májusban lezajlott a városi virágültetés. A locsolási és kapálási munkák elvégzése folyamatos feladatot jelentett, akárcsak a Malom-tó környezetébe telepített, facsemeték rendszeres locsolása, valamint a közterületi játszóterek gondozása, üzemeltetése.

Októberben megtörtént 70 db előnevelt platán, fehéreper és köris facsemete elültetése városszerte a MOL-Új Európa Alapítvány Noked Zöldül Városfa programjának keretében.

Az év hátralévő hónapjaiban jellemzően cserje ritkításokat, gallyazásokat, lomb gereblyezéseket végeztünk.

b) Városi tavak üzemeltetése, partrészek gondozása

A parktavak üzemeltetése során a Társaság gondoskodik a gerebrácsok ellenőrzéséről, az ott felgyülemlett hordalék, szemét kiszedéséről, elszállításáról, a vízszint ellenőrzéséről, a rézsúk 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 célzattal már a várható nagyobb esőzések előtt is takarítottunk.

c) XXII. aknánál fakadó rétegvíz üzemeltetése

A Társaságot hosszú távra vállalt fenntartási kötelezettség terheli az egykori Oroszlány, XXII. aknaüzem udvarán, a felhagyott légaknai ventilátor-háznál létesített vízgyűjtőszűrő vízi létesítményén keresztül feltörő, az egykori csapadékvízlevezető rendszeren át a Gerencsér-érbe, mint befogadóba befolyó víz kezelése, illetve a vízlevezetőrendszer üzemeltetésére. Az üzemeltetést a Társaság alvállalkozó közreműködésével látja el.

d) Köztisztasági feladatok ellátása, kézi, gépi úttisztítás

A Társaság heti két alkalommal látja el 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.

e) Egyéb megrendelés alapján végzett parkgondozás

Az év során a Társaság gondoskodott a Cultplay játszótér üzemeltetéséről, továbbá kisebb, lakosság általi parképítésekről és az OKÖ Zrt. részére végzett virágosításról.

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

a) Útfenntartás, -kezelés

Az ellátandó feladatok köre a legszükségesebb alaptevékenységre korlátozódott.

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, február és december hónapokban történt.

c) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés

Az év folyamán az alaptevékenységek ellátásán túl jelentős számú megrendelésnek tett eleget a Társaság, főként a belterületi szilárd burkolatú utak, járdák komplex fejújítása tekintetében.

III. Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek (általános költségek)

A Társaságnál az általános igazgatási- és pénzügyi-számvetési feladatok ellátására önálló szervezeti egység működik, mely egyben ellátja a LÜN Kft. teljes ilyen irányú feladatait is.

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 93,58 %-ot képvisel.

A Társaság árbevételeiből az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele 205 012 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 28,71%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 497 009 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 69,61%-a.

Az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele közül az önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása az üzletágon belül 33,25%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 29,08%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 70,92%-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktivált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Önkormányzati bérlakások üzemeltetése/hasznosítása	42 167	0	763	0	42 930
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	50 732	0	12 181	0	62 913
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	68 169	0	0	0	68 169
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	43 944	367	26 520	0	70 831
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	144 528	0	5 464	0	149 992
Út- és járdafenntartási feladatok	352 481	-240	3 479	0	355 720
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	11 966	0	390	20	12 376
Összesen	713 987	127	48 797	20	762 931

A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításából az anyagjellegű ráfordítások 57,99%-ot, a személyjellegű ráfordítások 31,07%-ot, az értékcsökkenés 3,93%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 7,01%-ot képviselnek.

A közvetlen költségeket tekintve a három legnagyobb költségigényű ágazat az önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása, a park-, tó- és köztisztasági feladatok és az út- és járdafenntartási feladatok ellátása. A sportlétesítmények hasznosítása területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 75,17%-ot. A park-, tó- és köztisztasági tevékenység a legnagyobb személyi jellegű ráfordítást igénylő terület, a közvetlen élőmunka ráfordítás aránya az üzletág közvetlen költségein belül 64,02%. Az út- és járdafenntartási feladatok ellátása területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 84,79%-ot.

A tevékenységekre bevételarányosan felosztott tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak összege 117 867 ezer Ft.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Önkormányzati bérlakások üzemeltetése/hasznosítása	22 974	6 629	484	2 031	0	32 118
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	7 664	12 244	5 127	11 554	0	36 589
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	37 733	7 517	3 217	1 730	0	50 197
Önkormányzati egyéb szolgáltatási feladatok	11 006	14 073	1 585	1 740	0	28 404
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	33 793	86 887	8 379	6 662	0	135 721
Út- és járdafenntartási feladatok	285 968	25 119	6 856	19 317	0	337 260
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	28 927	76 903	3 360	8 677	0	117 867
Összesen	428 065	229 372	29 008	51 711	0	738 156

A társaság vagyoni helyzete

A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
Eszközök			
A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	659 496	668 652	1,39
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	50	639	1178,00
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	585 816	594 383	1,46
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	73 630	73 630	0
B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)	329 729	291 891	-11,48
I. Készletek (31-36. sorok)	43 321	46 350	6,99
II. Követelések (38-45. sorok)	106 898	112 009	4,78
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	179 510	133 532	-25,61
C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)	1 372	3 789	176,17
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	990 597	964 332	-2,65

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
Források			
D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)	837 291	807 258	-3,59
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	309 808	289 211	-6,65
V. Lekötött tartalék	16 000	17 080	6,75
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	32 483	21 967	-32,37
E. Céltartalékok (73-75. sorok)	63 347	62 250	-1,73
F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)	76 662	81 876	6,80
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)	76 662	81 876	6,80
G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	13 297	12 948	-2,62
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	990 597	964 332	-2,65

A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	658 589	713 987	8,41
Aktivált saját teljesítmények értéke	2 064	127	-93,85
Egyéb bevételek	55 215	48 797	-11,62
Anyagjellegű ráfordítások	359 618	428 065	19,03
Személyi jellegű ráfordítások	221 253	229 372	3,67
Értécsökkenési leírás	29 059	29 008	-0,18
Egyéb ráfordítások	71 214	51 711	-27,39
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	34 724	24 755	-28,71
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	16	20	25,00
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	34 740	24 775	-28,68
Adófizetési kötelezettség	2 257	2 808	24,41
ADÓZOTT EREDMÉNY	32 483	21 967	-32,37

A Társaság bevételei az előző üzleti évhez képest 6,57%-kal növekedtek, ezzel szemben a ráfordítások növekedése 8,37%, ezért az üzemi tevékenység eredménye a tavalyi évhez képest 28,71%-kal csökkent.

Likviditás, pénzügyi helyzet

Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
F. Kötelezettségek	76 662	81 876	6,80
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)	76 662	81 876	6,80
Vevőktől kapott előlegek	0	2 723	
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	17 090	14 449	-15,45
Rövid lejáratú kötelezettség jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	9 208	6 284	-31,75
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	50 364	58 420	16,00

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

Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
II. Követelések	106 898	112 009	4,78
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	15 489	18 118	16,97
Követelések jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	82 689	88 416	6,93
Egyéb követelések	8 720	5 475	-37,21

Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás %-ban
IV. Pénzeszközök	179 510	133 532	-25,61
Pénztár, csekkek	536	902	68,28
Bankbetétek	178 974	132 630	-25,89

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nem voltak.

A Társaság környezetgazdálkodása

A Társaságnál 2022. évben a környezetvédelem területét kiemelten érintő esemény nem történt, veszélyes hulladék nem keletkezett. A Társaság működése során törekszik a környezet kiemelt védelmére és a környezetileg fenntartható eljárások bevezetésére.

A Társaság munkaerő-gazdálkodása

A Társaság az üzleti tervben meghatározott feladatokat, célokat 2022. évben 36 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság 2022. év július 1-től hajtott végre általános jellegű alapteremlést.

Munkajogi létszám alakulása 2022. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	36 fő
2022. évi felvétel	6 fő
2022. évi távozás	6 fő
Munkajogi záró létszám	36 fő
Létszámváltozás mértéke	0
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	5
<i>Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma</i>	<i>46</i>

A Társaság 2022. évben az üzleti tervében meghatározott munkaerő- és bérgazdálkodást folytatott, melynek során az alábbi egyéb juttatásokat biztosította munkavállalói számára:

- Széchenyi Pihenő Kártya juttatás,
- temetési segély,
- munkába járás költségtérítése,
- iskolakezdési támogatás,
- a megnövekedett rezsiköltségek okozta terhek enyhítésére egyéb juttatás.

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 működtesse.

Az elmúlt évek rendkívül nehéz körülményei, a jelenlegi gazdasági és energetikai viszonyok által támasztott realitásokat figyelembe véve elsődleges cél, hogy az egyesületek minél nagyobb számban térjenek vissza rendszeres használóként a létesítményekbe és érdemi bérleti díjat is tudjanak fizetni a sportcélú használatért.

Annak feltérképezése és kidolgozása, hogy a városüzemeltetési tevékenységgel összefüggő telephely és berendezések a jelenlegi bérleti konstrukció helyett hogyan szervezhetőek át racionális módon saját vagy önkormányzati tulajdonú ingatlanba.

A Társaság ingatlan-portfóliójának lehetőség szerinti bővítését tervezi, elsősorban a kiadható bérlakások, üzlethelyiségek, parkolási területek esetében, továbbá az időközönként megüresedő lakások felújítása, 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 végleges döntés születik, úgy vele együttműködve alternatívákat kíván kidolgozni ezek orvoslására és részt kíván venni a szakszerű megvalósításban és esetleges üzemeltetésben. Ennek keretében egyrészt a közterületi parkolás részleges tehermentesítése indulhat el (elsődlegesen a nem személygépjárművek közterületi tárolásának újraszabályozása és rendszerezése által), 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 szennyvízcsatorna, az ivóvíz és távhőszolgáltatási csatlakozás, valamint feltáró útkapcsolat már jelenleg is adott a területen és közvetlen környezetében. A Társaság törekszik a felsorolt közművek mellett a telkek villamos energiaellátására is, továbbá szükséges lenne a Plochingen utca előkészített útszakasza szilárd, pormentes burkolattal történő ellátása.

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, Digitális Tudásközpont hosszú távú üzemeltetésében, népszerűsítésében is. Ezzel kapcsolatban az üzemeltetés során természetesen a Társaság állandó és szoros koordináló, támogató kapcsolatot tudna kialakítani a Digitális Tudásközpont szakmai működését, oktatási, bemutató, élménypedagógiai, foglalkoztatási tevékenységeit ellátó szervezettel.

A Társaság a városban jelenleg még hiányos (lakossági) zöldhulladék-elbánás kezelésében közreműködőként kíván fellépni. Ennek keretében, mind a zöldhulladék-elszállítás, -lerakás, -kezelés és -komposztálás tekintetében, a családi házas részeken a magánszemélyek által igénybe vehető fás szárú zöldnövényzet vágási, darálási vállalkozási tevékenységét is fejleszteni kívánja. Ehhez nélkülözhetetlen, hogy az egyéb szervezet által működtetett oroszlányi zöldhulladéktelep működése megfelelően felfusson és abban legalább a települési közterületekről képződő vágási zöldhulladék térítésmentesen elhelyezésre kerülhessen.

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 (labdarúgás infrastruktúrájának fejlesztése, kerékpáros szabadidős mozgási lehetőségek fejlesztése, Malom-tó környéki rekreációs lehetőségek fejlesztése, Haraszt-hegy szabadidős, hobbi, sport szolgáltatási lehetőségei fejlesztése /séta és futó útvonalak, tematikus séta-tanösvény utak kialakítása/ stb).

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, Vármegyei 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 projekteken való részvétel,
- Malom-tó rekreációs és vízgazdálkodási célú, megújuló fejlesztése,
- Haraszt-hegy fejlesztése,
- záportározó/városi pihenő – átmeneti vizes zöldterület kialakítása az Állomási-tó egy részének felhasználásával,
- települési energetikai célú fejlesztésekben való részvétel (intézményei, vagy egyéb termelő fotovoltikus 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, haraszt-hegyi futó útvonal),
- strand továbbfejlesztése a városi uszoda funkcióbővítésének integrálásával,
- ipari parkban újépítésű 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, 2023. május 2.

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