

2023. évi üzleti jelentés

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2023. évi üzleti tervét Oroszlány Város Önkormányzata, mint Alapító (a továbbiakban: Alapító vagy Önkormányzat) 2023. október 4. napján fogadta el, melyben (519 631 ezer Ft bevétellel és 548 986 Ft ráfordítással számolva) az adózás előtti eredmény tervezett összegét -29 355 ezer Ft-ban jelölte meg.

Az Alapító (tulajdonos) által Társaság felé támasztott alábbi fontosabb üzletpolitikai elvárások keretében a Társaságnak nem pusztán a lehetőség szerinti eredményes gazdálkodás, hanem a városi közvagyon általa kezelt intézményi és infrastrukturális vagyonelemeinek üzemeltetése (fenntartása) és hasznosítása -a korábban elért (megszokott) színvonalon, jelentős visszalépés nélkül- a mindenkori feladata, az alábbi részletesebb célkitűzésekkel:

- (a Társaság) a tulajdonában, illetve kezelésében álló ingatlanokat, létesítményeket jó műszaki színvonalon megőrizzé vagy megteremtse, ugyanakkor azokat lehetőség szerint minél nagyobb kihasználtsággal és eredményeséggel működtesse,
- a saját feladatellátásához nem szükséges ingatlanokat a reálisan elérhető legmagasabb áron hasznosítsa vagy értékesítse azokat (ennek érdekében 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 egyéb vállalkozási tevékenységeket végezzen, amelyek nem veszélyeztetik a közfeladatok ellátását, ideértve a Társaság biztonságos gazdálkodását és erősítsék jó hírnevét,
- a Társaság a lehetőségeihez képest eredményesen működjön, a keletkező eredményét elsődlegesen a tevékenységéhez kötődő fejlesztésekre fordítsa, vagy, ha a működés veszteségesé válik, törekedjen a veszteség lehetőség szerinti minimalizálására.

A Társaság 2023. évi adózás előtti eredménye a prognosztizált jelentős veszteséggel szemben -az Alapító eredeti elvárását jelentősen meghaladó mértékben- 3 756 ezer Ft összeggel 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.

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.

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 Gépjárműkölcsonzés (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 2023. 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 2023. évben az alábbi fő tevékenységi területeken végezte feladatait:

I. Ingatlanhasznosítás

1) Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása

A Társaság 2022. január 1-jétől az Oroszlány Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló sportlétesítmények területén hasznosítási tevékenységet lát el.

E tevékenység 2023. évben az alábbi sportlétesítményekre terjedt ki:

- a) Krajnyik „Akác” András Sportcsarnok (oroszlányi 878/3 hrsz, természetben 2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 2.)
- b) Chudik Lajos Sportlétesítmény (oroszlányi 727 hrsz, természetben 2840 Oroszlány, Tánicsics Mihály út 66.),
- c) Fekete István Sportcentrum (oroszlányi 1650/2 hrsz, természetben: 2840 Oroszlány, Takács Imre utca 1/A.),
- d) Kossuth Lajos utcai műfüves labdarúgó pálya (oroszlányi 869 hrsz, természetben: 2840 Oroszlány, Kossuth Lajos utca),
- e) Küzdősport terem (2840 Oroszlány Szent István tér 1.).

A Társaság a hasznosításból származó bevételek után az Önkormányzat, mint hasznosításba adó részére havonta hasznosítási díjat fizetett. E tevékenység keretében a feladatunk, hogy a sportlétesítményeket a lehető leghatékonyabb módon hasznosítsuk.

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

Az energiaárak drasztikus, kezelhetetlen mértékű emelkedése miatt a Csobbanó Oroszlány Város Uszodáját sajnos 2022. október 1-jével határozatlan időre be kellett zárni, így 2023. évi hasznosítási tevékenységünk ezt a létesítményt nem érintette.

2) Önkormányzati bérlakások 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. lakások bérlőinek kijelölése, lakbér mértékének meghatározása stb.) alapján történik.

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 Alapító a bérlakások hasznosításának fedezetére 2023. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg.

Tekintettel a Covid-járvány, illetve egyéb veszélyhelyzet miatti kormányzati korlátozó intézkedésekre, az Alapító az önkormányzati bérlakások bérleti díjai mértékén (a 2020. február 1-én megállapított) 2023. évre vonatkozóan sem változtatott.

Társaságunk a bérlakás üzemeltetéssel összefüggésben felmerülő ügyek kezelésére -az ügyfelek rugalmasabb és hatékony kiszolgálása érdekében- minden hétfőn 13-17 óra és minden szerdán 8-12 óra között ügyfélszolgálatot működtet. A személyes (ügyfélszolgálati) ügyintézés lehetőségével ügyfeleink 2023. évben 416 alkalommal éltek.

Az Önkormányzat 42/2023. (IV.27.) Kt. határozat 2. pontjával megbízta Társaságunkat az Oroszlány, Takács Imre utca 6. fsz. 4. szám alatti (rendőrségi) szolgálati lakás felújításával, amely a bérlőkijelölést követően 2023. augusztus 1-től hasznosításra is került. Az Önkormányzat 114/2023. (IX.28.) Kt. határozatával szintén Társaságunkat bízta meg az Oroszlány, Népek barátsága utca 2. 2/12. bérlakás teljeskörű felújításával.

Az Önkormányzat által visszavett, illetve értékesített ingatlanok kikerültek a hasznosított ingatlanok köréből. Erre figyelemmel 2023. év végére 1 lakással (77 darabról 76 darabra) csökkent a Társaságunk által hasznosított önkormányzati lakások száma.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2023.12.31. állapot szerint:

Bérlakások típusai	száma
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	21*
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	23** (ebből 1 üres)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	21 (ebből 1 üres)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	11
Összesen	76 (ebből 2 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 épülettömb 24 lakásos, de a 57/2023. (V.25.) Kt. határozat 6. alapján 1 darab szolgálati lakás került kijelölésre, ezek a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások kategóriában kerültek feltüntetésre.

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. A lakáscélú ingatlanok túlnyomó része folyamatosan hasznosított volt.

A veszélyhelyzet miatti korlátozások feloldását követően 2023. január 1. napjától a bérleti díjak rendezésére (emelésére) is sor került. A jelenlegi gazdasági helyzetre, különösen a magas inflációra figyelemmel – a korábban bérlőink felé nyújtott tájékoztatásunk szerint – 2024. január 1-től 15%-kal emeltük meg a lakbéreket.

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 időszakosan ellenőrzi a Társaság, továbbá az esetleges karbantartási hibákat is rendszeresen kijavítja.

A Társaság tulajdonában az alábbi nem lakás célú ingatlanok állnak:

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

A volt Beatrix Vendégház hosszú távú hasznosítása érdekében 2022. október 16. napjától határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötöttünk a Humán Navigátor Kft-vel.

A Tópart Lakóparkban lévő 3 db üzlethelyiség, a garázsingatlan, illetve a Társaság székhelyén az Oroszlányi Médiacentrumnak helyt adó ingatlanrész szintén bérbeadás útján hasznosul.

Az oroszlányi 2018/19 hrsz. alatti, Tópart úti ingatlanunkon kialakított 17 férőhelyes, kamerával megfigyelt, sorompóval elzárt bérparkoló teljes mértékben kihasznált.

A Társaság által hosszas hatósági engedélyezést követően megvalósított, a Plochingen utcai ingatlanokat ellátó ivóvízvezeték Magyar Állam részére történő térítésmentes átadása 2023. szeptember 25. napján megtörtént és az üzemeltetést végző ÉDV Zrt. jóvoltából a vízszolgáltatás ténylegesen is biztosítottá vált a területen.

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 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 Városház központ üzemeltetése

A Társaság üzemelteti az Alapító tulajdonát képező Szolgáltató Városház központban 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.

2023. április 1-től az Önkormányzattal kötött üzemeltetési szerződés keretében havi üzemeltetési díj ellenében látjuk el az épület üzemeltetési feladatait.

II. Út- és parkfenntartás

1. A park, tó- és köztisztasági feladatok

a) Városi parkok gondozása

Január hónapban a parkfenntartásban dolgozók is részt vettek a síkosságmentesítési munkálatokban, bár ez az időjárási körülmények figyelembevételével nem volt számottevő. Ezen túl januártól elkezdődtek a gallyazások, fakivágások, cserje ritkítások, cserjék teljes visszavágásai, mely egész évben ad munkát a fizikai állományoknak, illetve jelentős volt az őszi lomb gereblyézések száma is.

A fűnyírást április elején kezdtük meg a szerződésben szereplő prioritási besorolásoknak és övezeti határokbán foglaltaknak megfelelően, minimális alvállalkozói igénybevétellel. A fűnyírási munkák egész októberig kitarítottak.

Áprilisban megtörtént városszerte azon fák kivágása, gallyazása, visszavágása, amikhez alpin technikát kellett alkalmazni, ehhez szintén szükséges volt alvállalkozót igénybe venni. Mind ettől függetlenül évi több alkalommal kellett cél gépet (kosaras) bérelni a 10 méternél magasabb fák gallyazásához, kivágásához.

Májusban lezajlott a szokásos tavaszi virágültetés. A locsolási és kapálási munkák elvégzése folyamatos feladatot jelentett, akárcsak a Malom-tó környezetébe telepített, facsometék rendszeres locsolása, valamint a közterületi játszótérek gondozása, üzemeltetése.

Az idén megtörtént 17 db játszóeszköz szabvány szerinti ellenőrzése az a Táncsics úti nagy játszótéren (11 db) és a Népek barátsága 6-10. előtti játszótéren (6 db).

A játszótérek fenntartása érdekében szükséges teendőink érezhetően megnövekedtek, mely egyrészt a szándékos rongálásokra, másrészt a játszótérek életkora miatti avultságra vezethetőek vissza.

b) Városi tavak üzemeltetése, partrészek gondozása

A parktavak üzemeltetése terén 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 csapadékvízvezető rendszeren át a Gerencsér-érbe, mint befogadóba befolyó víz kezelésére, illetve a vízvezetőrendszer üzemeltetésére, melyet alvállalkozó közreműködésével lát el.

d) Köztisztasági feladatok ellátása, kézi, gépi úttisztítás

A Társaság minden héten kétszer alkalommal látja el a hulladékgyűjtők ürítését, a buszmegállók takarítását, papírszedést. Ez alól kivételt képez a nyári időszak (júniustól-szeptemberig), amikor a főbb (Rákóczi Ferenc, Dózsa György, Táncsics Mihály) útvonalakon szerdai napokon is ürítjük a hulladékgyűjtő edényzeteket. Ezeket túl elvégezzük 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 során jelentősebb önkormányzati megrendelés nem volt, állandó feladatként kizárólag a Haraszthegyen lévő tematikus játszótér üzemeltetése jelentkezett, illetve néhány kisebb rendezvény utáni takarítási munkák ellátása.

Szeptemberben az Önkormányzattal, mint tulajdonossal és támogatóval, illetve a Veolia Water Hungary Kft-vel, mint támogatóval, illetve megrendelővel *támogatás keretében megvalósuló vállalkozási és üzemeltetési szerződés*-t írtunk alá, melynek értelmében -a Veolia által finanszírozott formában- három esőkert megtervezését és kivitelezését hajtottuk végre Oroszlány város Rákóczi Ferenc út és Haraszthegyi utca, Rákóczi Ferenc út és Takács Imre utca, valamint Závory Zoltán utca és Alkotmány út kereszteződésében fekvő közterületein. Emellett vállaltuk az ún. Víz útja játék megtervezését, illetve menedzselését, öt vízközei játékállomás kialakítását és a játék működtetéséhez szükséges weboldal létrehozását, továbbá kétszeres darab keretes fotópont installáció telepítését, amelyeknek helyszínei egybeesnek a Víz útja játék induló és célállomásával, valamint a közösségi média felületeinken történő, a projekt kivitelezése kapcsán a fenntarthatóság népszerűsítését, a munkák befejezését követően pedig egyszerű megjelenés biztosítását a weblapunkon és a városi újság (2840) nyomtatott hasábjain. Fentiekben túl három évig ellátjuk az esőkertek, illetve fotópontok üzemeltetését.

2. Út- és járdafenntartási feladatok

a) Útfenntartás, -kezelés

Az útfenntartás vonatkozásában a legjellemzőbb munkák az év során az alábbiak voltak: kátyúelőkészítések, aszfaltozások városszerte, a városi víznyelők, csapadékvízvezető- és szikkasztó árkok, áttereszek folyamatos takarítása- tisztítása, időjárás okán kárelhárítási munkák ellátása, kiemelt szegély tisztítások hulladékszállításal városszerte, úrszelvényezések, a Borbálai burkolt- burkolatlan árkok felújításai, táblázások városszerte.

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 és kiegészítő alvállalkozói bevonással, sofőrszolgálat igénybevételel látjuk el.

c) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés

Az év folyamán az alaptevékenységek ellátásán túl több önkormányzati megrendelésnek is eleget tett a Társaság, főként a belterületi szilárd burkolatú utak, járdák, csapadékvízvezető rendszerek rekonstrukciója, parkolók szilárd burkolattal történő ellátása, illetve a külterületi, zúzott köves dűlőutak állagmegóvó karbantartása tekintetében.

III. Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek (általános költségek)

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

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

A társaság bevételszerkezete

A Társaság teljes bevételéből az árbevétel 94,31%-ot képvisel.

A Társaság 2023. évi nettó árbevételének 69,71%-a közvetlenül származik az Önkormányzattól, míg 86,32%-a az Önkormányzattal kötött szerződések és az e szerződésekre figyelemmel harmadik személyekkel kötött, valamint az Önkormányzat által kontrollált más jogi személyekkel kötött szerződések teljesítéséből származik.

A Társaság árbevételeiből az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele 187 734 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 33,74%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 357 097 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 64,17%-a.

Az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele közül a saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása az üzletágon belül 33,08%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 60,90%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 39,10%-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktivált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	30 098	0	0	0	30 098
Önkormányzati bérlakások hasznosítása	52 084	0	1 322	0	53 406
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	62 094	0	23 479	0	85 573
Önkormányzati egyéb feladatok ellátása	43 458	0	0	0	43 458
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	217 470	0	2 155	0	219 625
Út- és járdafenntartási feladatok	139 627	0	0	0	139 627
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	11 666	0	348	6 275	18 289
Összesen	556 497	0	27 304	6 275	590 076

A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításaiból az anyagjellegű ráfordítások 44,88%-ot, a személyjellegű ráfordítások 42,46%-ot, az értékcsökkenés 5,07%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 7,59%-ot képviselnek.

A közvetlen költségeket tekintve a két legnagyobb költségigényű ágazat a park-, tó- és köztisztasági feladatok, valamint az út- és járdafenntartási feladatok ellátása. A park-, tó- és köztisztasági tevékenység a legnagyobb személyi jellegű ráfordítást igénylő terület, a közvetlen élőmunka ráfordítás aránya az üzletág közvetlen költségein belül 61,58%. Az út- és járdafenntartási feladatok ellátása területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 73,32%-ot.

A tevékenységekre bevételarányosan felosztott tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak összege 125 528 ezer Ft.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	14 801	4 531	2 990	896	0	23 218
Önkormányzati bérlakások hasznosítása	37 775	9 244	851	3 749	0	51 619
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	9 511	16 607	5 474	26 059	0	57 651
Önkormányzati egyéb feladatok ellátása	11 786	12 155	2 151	874	0	26 966
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	51 742	106 327	9 783	4 820	0	172 672
Út- és járdafenntartási feladatok	94 336	24 633	5 197	4 500	0	128 666
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	43 202	75 491	3 257	3 578	0	125 528
Összesen	263 153	248 988	29 703	44 476	0	586 320

A társaság vagyoni helyzete

A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
Eszközök			
A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	668 652	649 464	-2,87
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	639	374	-41,47
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	594 383	575 460	-3,18
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	73 630	73 630	0
B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)	291 891	282 160	-3,33
I. Készletek (31-36. sorok)	46 350	49 845	7,54
II. Követelések (38-45. sorok)	112 009	99 806	-10,89
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	133 532	132 509	-0,77
C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)	3 789	3 072	-18,92
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	964 332	934 696	-3,07

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
Források			
D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)	807 258	794 952	-1,52
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	289 211	305 872	5,76
V. Lekötött tartalék	17 080	7 386	-56,76
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	21 967	2 694	-87,74
E. Céltartalékok (73-75. sorok)	62 250	43 633	-29,91
F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)	81 876	85 663	4,63
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)	81 876	85 663	4,63
G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	12 948	10 448	-19,31
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	964 332	934 696	-3,07

A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	713 987	556 497	-22,06
Aktivált saját teljesítmények értéke	127	0	-100,00
Egyéb bevételek	48 797	27 304	-44,05
Anyagjellegű ráfordítások	428 065	263 153	-38,52
Személyi jellegű ráfordítások	229 372	248 988	8,55
Értékcsökkenési leírás	29 008	29 703	2,40
Egyéb ráfordítások	51 711	44 476	-13,99
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	24 755	-2 519	-110,18
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	20	6 275	31 375,00
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	24 775	3 756	-84,84
Adófizetési kötelezettség	2 808	1 062	-62,18
ADÓZOTT EREDMÉNY	21 967	2 694	-87,74

A Társaság bevételei az előző üzleti évhez képest 23,48%-kal csökkentek, a ráfordítások csökkenése 20,57%, ezért az üzemi tevékenység eredménye a tavalyi évhez képest 110,18%-kal csökkent.

Likviditás, pénzügyi helyzet

Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
F. Kötelezettségek	81 876	85 663	4,63
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)	81 876	85 663	4,63
Vevőktől kapott előlegek	2 723	0	100,00
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 449	20 670	43,05
Rövid lejáratú kötelezettség jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	6 284	6 040	-3,88
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	58 420	58 953	0,91

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

Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
II. Követelések	112 009	99 806	-10,89
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	18 118	13 586	-25,01
Követelések jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	88 416	80 173	-9,32
Egyéb követelések	5 475	6 047	10,45

Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás %-ban
IV. Pénzeszközök	133 532	132 509	-0,77
Pénztár, csekkek	902	659	-26,94
Bankbetétek	132 630	131 850	-0,59

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nem voltak.

A Társaság környezetgazdálkodása

A Társaságnál 2023. 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 2023. évben 35 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság 2023. február 1-től általánosan és átlagosan mintegy 14%-os béremelést hajtott végre.

Munkajogi létszám alakulása 2023. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	36 fő
2023. évi felvétel	4 fő
2023. évi távozás	6 fő
Munkajogi záró létszám	34 fő
Létszámváltozás mértéke	-2 fő
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	13 fő
Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma	235

A Társaság 2023. évben az üzleti tervében meghatározott munkaerő- és bér-gazdálkodást folytatott, melynek során az alábbi egyéb juttatásokat biztosította munkavállalói számára:

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

A Társaság üzleti célkitűzései

1. A Társaság elsődleges üzleti célkitűzése, hogy megfeleljen a Tulajdonos (Alapító) azon elvárásának, hogy a saját, illetve a Tulajdonos (Alapító) tulajdonában és használatában lévő ingatlanokat (létesítményeket) a gazdasági költséghatékonyság, a környezeti fenntarthatóság és társadalmi hasznosság elvei alapulvételével racionálisan üzemeltesse (hasznosítsa), illetve azokat eredményes gazdálkodás keretein belül folyamatosan, jó színvonalon működtesse.

A Társaság kiemelt célkitűzése, hogy a városi, városkörnyéki egyesületek és tagjaik minél nagyobb számban -de ellenérték fejében- rendszeres használóként vegyék igénybe sport-, szabadidős tevékenységi és egyéb társadalmi céljaik megvalósítása érdekében a társasági (önkormányzati) ingatlanokat (létesítményeket).

A Társaság törekszik arra, hogy a már ügyfélkörébe tartozó egyesületeken (társadalmi szervezeteken) túl újabb egyesületek (társadalmi szervezetek) vegyék igénybe szolgáltatásait.

A Társaság fenti törekvéseivel összefüggésben a városi hobbi- és tömegsportlétesítmények fejlesztésére -egyeztetve az érintett egyesületekkel, társadalmi szervezetekkel, csoportokkal- programszerű fejlesztési javaslatokat (különösen a labdarúgás infrastruktúrájának fejlesztése, kerékpáros szabadidős mozgási lehetőségek fejlesztése, Malom-tó környéki rekreációs lehetőségek fejlesztése, Haraszthegy szabadidős, hobbi, sport szolgáltatási lehetőségei fejlesztése /séta és futó útvonalak, tematikus séta-tanösvény utak kialakítása/ kerékpáros single trail pálya, stb. céljait érintően) kíván kidolgozni, melyeket az Alapító elé terjeszt jóváhagyásra, támogatásra.

A Társaság törekszik arra, hogy a javaslatai szerinti fejlesztéseknek kivitelezőként és üzemeltetőként is részese legyen, továbbá adott esetben azok megvalósításában, hasznosításában és üzemeltetésében is részt kíván vállalni üzleti alapon.

2. A Társaság másodlagos üzleti célkitűzése a jelenlegi, a városüzemeltetési tevékenységgel összefüggésben piaci szereplő bérbeadóval fennálló telephely- és berendezések bérleti konstrukció keretében történő igénybevétele saját vagy alapítói tulajdonban álló telephely- és berendezés használati konstrukció keretében történő kiváltása.

A Társaság e célkitűzése megvalósítása érdekében -a beruházás várható költségei számbavétele mellett- feltérképezi és kidolgozza azokat a racionális alternatívákat mely másodlagos célkitűzése megvalósításának (egyúttal az e tárgyban meghozandó alapítói döntéshozatalnak is) előfeltétele.

3. A Társaság harmadlagos üzleti célkitűzése ingatlan-portfóliója lehetőség szerinti optimalizálása oly módon, hogy annak során főként bérlet útján hasznosítható (akár a Társaság saját felújítási tevékenységével reaktivált) lakások, üzlethelyiségek, lakó-vagy ipari-szolgáltatási övezetbeli parkolási területek a Társaság általi megszerzésére kerüljön sor, ugyanakkor a Plochingen utcában található lakóövezet fejlesztés körében álló építési telkek reális áron (a Társaság befektetéseit haszonnal honoráló vételárért) történő értékesítésére is sor kerüljön.

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 újra szabályozása és rendszerezése által), másrészt az ipari parki területeken is lehetőség adódhat üzleti célú parkoló, várakozó területek kialakítására, a szükséges szolgáltatások biztosításával együtt, továbbá a lakóövezeteken belül is kialakítható lenne személyre-gépjárműre szóló bérparkolók hasznosítására állandó, vagy időszakos, időkorlátos jelleggel.

A Társaság a fenti célok megvalósítása érdekében szorosán együttműködik az Alapítóval, részére döntéselőkészítési anyagokat, koncepciókat, illetve szabályozási javaslatokat készít együttműködést kíván megvalósítani, a jóváhagyott tervek megvalósításában pedig a helyi vállalkozásokkal, különösen a közmű- és építőipari, ingatlanfejlesztési tevékenységet folytató gazdasági szereplőkkel karöltve jár el.

4. A Társaság negyedleges üzleti célkitűzése a Digitális Tudásközpont hosszú távú üzemeltetésében való aktív részvétel együttműködésben a Digitális Tudásközpont, mint élménypedagógiai, foglalkoztatási tevékenységeit ellátó szakmai szervezettel.
5. A Társaság ötödleges üzleti célkitűzése a várost és térségét érintő állami-, EU-s pályázati fejlesztésekben, azok előkészítésében, a projekt építésben és a projekt koordinációban részt vegyen. A Társaság törekszik arra, hogy a helyi szereplők és a beruházó, szakmai és irányító szervezetek és kivitelezők között is összekötő szerepét töltsön be.

E körben a Társaság kiemelten érintett a TOP-PLUSZ pályázati keretben a Malom-tó környezetének „zöld fejlesztései”, Oroszlányi Ipari Park mellett található volt „Felső-telep” iparterület fejlesztése projektekben.

További lehetséges a Társaság közreműködésével megvalósítható fejlesztések:

- 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 – átmeneti vizes zöldterület kialakítása az Állomási-tó egy részének felhasználásával,

- *szabadidős-tömegsport jelleggel az aktív szabadidő eltöltést lehetővé tevő fejlesztések koordinálása, projektépítése (kerékpáros pump-track pálya, futó kör, haraszthegyi futó útvonal),*
- *strand továbbfejlesztése a városi uszoda funkcióbővítésének integrálásával, uszoda szolgáltatásainak fejlesztése*
- *ipari parkban újépítésű hasznosítható, ki-és eladható területek kialakítása területrendezéssel, infrastruktúra fejlesztéssel,*
- *elsősorban az Oroszlányi Bányászati Múzeum, mint alkalmas desztinációs kiinduló pont felhasználásával,*
- *további közterületi zöld és klímaadaptációs fejlesztések megvalósítása (víz megtartás-esőkeretek, élő dísznövények számának, helyszíneinek növelése, vizes játszótér, Malom-tóban áramlás és oxigén fokozó műszaki attrakciók kiépítése, zöld buszmegálló, közösségi komposztálás elindítása, stb.)*

Oroszlány, 2024. április 29.



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

