

2025. évi üzleti jelentés

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban Társaság) 2025. évi üzleti terve 817 314 ezer Ft bevétellel és 816 090 Ft ráfordítással számolva 1 224 ezer Ft eredménnyel került elfogadásra az Alapító által.

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

- (a Társaság) a tulajdonában, illetve kezelésében álló ingatlanokat, létesítményeket jó műszaki színvonalon megőrizze 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.
- az Alapító kötelező vagy vállalt feladatellátását segítse elő a rendelkezésére álló eszközök felhasználásával,
- a Társaság tulajdonában lévő Társaságok működésében a kitűzött Alapítói célok elérését valamint a Társaságok szabályszerű működését megkövetelje és elősegítse.

A Társaság 2025. évi adózás előtti eredménye a prognosztizált kismértékű nyereséggel szemben -az Alapító eredeti elvárását jelentősen meghaladó mértékben 138 456 ezer Ft összeggel teljesült. Az adózás előtti eredményből 131 447 ezer Ft a Társaság Bánki Donát út 2/J sz. alatti telephelyének 2025.évi értékesítéséből származik.

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

A Társaságnál a beszámoló készítésekor 5 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.

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. 2025. évi beszámolója
Üzleti jelentés

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@oihzrt.hu

A Társaság honlap címe: www.oihzrt.hu

A Társaság elektronikus kézbesítési címe: info@oihzrt.hu

A Társaság elektronikus elérhetősége: 25804478#cegkapu

A Társaság tevékenységi körei (2025.12.31. napján hatályos):

- 6820*25 Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése **(főtevékenység)**
- 1812*25 Nyomás
- 3600*25 Víztermelés-, kezelés-, ellátás
- 3811*25 Nem veszélyes hulladék gyűjtése
- 3821*25 Hulladékanyag-hasznosítás
- 3832*25 Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás
- 4100*25 Lakó- és nem lakóépület építése
- 4211*25 Út, autópálya építése
- 4299*25 M.n.s. egyéb mérnöki létesítmény építése
- 4311*25 Bontás
- 4312*25 Építési terület előkészítése
- 4350*25 Speciális szaképítés egyéb építmények építésén
- 4399*25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés
- 4687*25 Hulladék nagykereskedelem
- 4755*25 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelem
- 4941*25 Közúti áruszállítás
- 5221*25 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
- 5224*25 Rakománykezelés
- 5520*25 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás
- 5590*25 Egyéb szálláshely szolgáltatás
- 6811*25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6812*25 Ingatlanfejlesztés
- 6831*25 Ingatlanügyek közvetítése
- 6832*25 Egyéb ingatlanügynöki -kezelési tevékenység
- 6920*25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7020*25 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7120*25 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7112*25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7499*25 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 7712*25 Gépjárműkölcsonzés (3.5 tonna felett)
- 7739*25 M.n.s. egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzés
- 8009*25 M.n.s. biztonsági tevékenység
- 8123*25 Egyéb takarítás
- 8130*25 Zöldterület-kezelés
- 8210*25 Adminisztratív üzletmenetet támogató szolgáltatás
- 8230*25 Konferencia, keresk. bemutató szervezése
- 8425*25 Tűzvédelem
- 8559*25 M.n.s. egyéb oktatás
- 9130*25 Kulturális örökség megőrzését, helyreállítását támogató tevékenység
- 9311*25 Sportlétesítmény működtetése
- 9329*25 Máshova nem sorolt egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
- 9623*25 Fürdő-, szauna-, gőzfürdő-szolgáltatás

Az ügyvezetéssel kapcsolatos információk

A Társaság korábbi Felügyelő Bizottsági tagjainak, valamint az Igazgatóság tagjainak megbízatása 2025. május 31. napjával lejárt. Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő Testülete a 95/2025. (V.28.) és 96/2025. (V.28.) számú határozataival döntött az új felügyelő bizottsági tagok személyéről, valamint a korábbi 3 tagú felügyelő bizottság helyett 5 tagú felügyelő bizottság működéséről, továbbá arról, hogy az ügyvezetést ellátó 3 tagú igazgatóság helyett az igazgatóság jogait 2025. június 01. napjától vezető tisztségviselőként a vezérigazgató gyakorolja (igazgatóság jogait gyakorló vezérigazgató).

A Társaság Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének 172/2025. (XII. 11.) határozata alapján 2025. december 16-i dátummal értékesítette a tulajdonában lévő oroszlányi 507/2 hrsz, természetben Oroszlány, Bánki Donát utca 2/J szám alatt található 1.729 m2 alapterületű épület és műhely megnevezésű ingatlanát az MVM Oroszlányi Távhőtermelő és Szolgáltató Zrt.-nek. A Társaság az irodaház további használatáról határozott idejű bérleti szerződést kötött a vevővel 2026. december 31-ig.

A Társaság 2025. 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.

A beszámoló időszakában hatályos, az orosz-ukrán háború hatásai miatt kihirdetett veszélyhelyzet jelentős mértékben nem érintették -korlátozták- a Társaság működését.

A Társaság 2025. 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 2024. évben az alábbi sportlétesítményekre terjedt ki:

- 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.).

Az Alapító Képviselő-testülete az uszoda 2024. évi újra nyitása után a strand részleg 2025. évi újrainításáról döntött. A szükséges karbantartási, felújítási, előkészítési munkák elvégzését követően a strand részleg 2025. június 13-án újra megnyitotta kapuit.

A Társaság sportlétesítmény-hasznosítási tevékenysége eredményeként keletkező bevételei a hasznosítással kapcsolatos valamennyi költségre és az Alapítónak fizetendő hasznosítási díjakra is fedezetet nyújtottak, a tevékenység pozitív eredményt produkált. 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.

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 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 lássa el a Társaság a bérlakások és egyéb ingatlanok (tárolóhelyiségek) kezelését, melyre figyelemmel a Társaság negyedévente hasznosítási díjat fizet (a ténylegesen hasznosított ingatlanok után) az Alapító részére.

Az Alapító a bérlakások hasznosításának költségei fedezetére 2025. évre a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg.

Tekintettel a Covid-járvány, illetve az egyéb veszélyhelyzet miatti kormányzati korlátozó intézkedésekre, az Alapító az önkormányzati bérlakások (2020. február 1-én megállapított) bérleti díjai mértékét 2025. augusztus 1-től a 16/2025. (VI.30.) önkormányzati rendelettel módosította.

A Társaság a bérlakások hasznosításához kapcsolódóan minden hétfőn 13-17 óra és minden szerdán 8-12 óra között ügyfélszolgálatot működtet az ügyfelek jobb és rugalmasabb kiszolgálása érdekében. Az ügyfélszolgálaton 2025. évben 243 fő fordult meg személyesen.

Az Alapító Képviselő-testülete 175/2023. (XII.14.) Kt. határozatával megbízta Társaságunkat az Oroszlány, Dózsa György utca 2. 2/12. szám alatti bérlakás teljeskörű felújításával, mely határidőben megtörtént, így a bérlőkijelölést követően (rendőrségi szolgálati lakás) az ingatlan 2024. május 7. napjától ismét hasznosításra került.

Tárgyidőszakban a Társaságunk által hasznosított önkormányzati lakások száma nem változott.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2025. december 31. állapot szerint:

B é r l a k á s o k t í p u s a i	s z á m a
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	21* (ebből 0 db üres)
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	22** (ebből 1 db üres)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	20 (ebből 3 db üres)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	13 (ebből 1 db üres)
Összesen	76 (ebből 5 db 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. pontja, illetve 124/2025. (IX.25.) Kt. határozat 1. pontja alapján 1-1 darab szolgálati lakás került kijelölésre, ezek a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások kategóriában kerültek feltüntetésre.*

Az Alapító által átadott ingatlanok, illetve hasznosításra átvett önkormányzati bérlakások száma 76 darab, amelynek száma 2025. évben nem változott.

Tárgyidőszakban,

- 2025. július 16-án az Oroszlány, Táncsics M. út 18. fsz. 1. (kétszobás, 53 m²),
- 2025. augusztus 11-én az Oroszlány, Népek barátsága utca 31. 4/2 (kétszobás, 54 m²),
- 2025. szeptember 29-én az Oroszlány, Gönczi F. utca 15. 2/8. (kétszobás, 51 m²)

piaci elven hasznosított lakások kerültek visszaadásra.

- 2025. január 13-án az Oroszlány, Petőfi udvar 4. 1/8. (kétszobás, 52 m²),

- 2025. március 3-án az Oroszlány, Petőfi udvar 7. 1/6. (háromszobás, 65 m²),
- 2025. május 31-én az Oroszlány, Petőfi S. utca 10. 2/6. (kétszobás, 50 m²)
- 2025. szeptember 01-én az Oroszlány, Petőfi udvar 6. 2/9. (kétszobás, 52 m²),
- 2025. október 01-én az Oroszlány, Petőfi udvar 6. 1/7. (kétszobás, 53 m²),

költségelven hasznosított lakások kerültek visszaadásra.

- 2025. március 3-án az Oroszlány, Petőfi udvar 6. fsz. 1. (kétszobás, 53 m²)
- 2025. július 31-én az Oroszlány, Petőfi udvar 4. 2/11. (kétszobás, 53 m²),
- 2025. szeptember 22-én az Oroszlány, Bánki D. utca 57. 1./2. (másfél szobás, 36 m²)

önkormányzati érdekből bérbeadott lakás került visszaadásra.

A megüresedett ingatlanok esetében megtörtént a közüzemi szerződések átjelentése, a Társaság felmérte illetve elvégezte az ingatlanok szükségessé karbantartását, javítását.

Az Önkormányzat 102/2025. (VI.26.) Kt. határozatával döntött a 2025. szeptember 30-án, a 2025. december 31-én, a 2026. március 31-én és a 2026. július 31-én megszűnő bérleti szerződések 2026. szeptember 30-ig történő meghosszabbításáról és utasította Társaságunkat a szerződések 2026. szeptember 30-ig történő meghosszabbítására.

Társaságunk korábban is tett javaslatot és ajánlatot az üzemeltetési feladatkörét meghaladó felújítások elvégzésére több önkormányzati bérlakás esetében. Tárgyidőszakban az Önkormányzat 4 lakás részleges felújítását rendelte meg Társaságunktól. Az Önkormányzat megkeresésére szakmai javaslatot, majd árajánlatot tettünk az Oroszlány, Kossuth Lajos utca 2/a. II. em. 1., és II. em. 2. önkormányzati érdekből hasznosított lakások fűtéskorszerűsítésére és ereszjavítási munkálatokra. Megrendelés alapján a munkákat a vállalt teljesítési határidővel elvégeztük.

3) Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása

A Társaság tulajdonában jelenleg 35 db lakás áll, melyek közül 24 db a Petőfi udvar 1-2. számú épületben, városzerte pedig további 11 db eltérő méretű és színvonalú, de minden esetben összkomfortos fokozatú lakás található. A lakáscélú ingatlanok – esetleges üresedés miatti rövid átmeneti időtől eltekintve - folyamatosan hasznosítottak voltak.

Lakóingatlanaink színvonalának javítása érdekében több ingatlanban végeztünk részleges, vagy teljeskörű felújítást, korszerűsítést a tevékenység kiszámítható fenntarthatósága érdekében. A saját tulajdonú lakásállomány 91 %-a teljes felújításon és 5 %-a részleges felújításon esett át már.

A lakások hasznosítása, bérbeadása során a Társaság folyamatosan törekszik valamennyi lakás legalább két havi óvadék megfizetése mellett történő 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 karbantartást igénylő 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/építési telkek (Plochingen úti építési telkek, 2018/18, 2018/19 és 2277/3 hrsz-ú ingatlanok, ipari parki terület).

A korábban megüresedett Oroszlány, Iskola u. 1 alagsorban lévő 33 m²-es tárolóhelyiséget 2025. március 10-től sikerült határozatlan időtartamra ismételten bérbe adni. Az Oroszlány, Fürst S. u. 27. 13 m²-es alagsori tárolóhelyiséget 2025. augusztus 18-én a korábbi bérlő birtokunkba visszaadta. Az ingatlant többször meghirdettük, de ismételt bérbeadása még nem valósult meg.

2025. január 1-től a lakások esetében 5%-kal, egyéb ingatlanjaink esetében az előző évi infláció mértékével emeltük a bérleti díjak összegét (indexálás).

Az alapító 5/2025. számú határozata alapján Társaságunk 2025. október 22-én adásvételi- és kivitelezési szerződést kötött az Oroszlány, Alkotmány köz 2/A-2/J szám alatt található ingatlanon épülő 15 lakásos társasházban a B3 számú lakásra (133 m² területű, 3 és 2 fél szobás lakás + 11 m² terasz + garázs és tároló) vonatkozóan. Az adásvételbe beszámításra kerültek a Társaságunk tulajdonában álló Oroszlány 1351/22-23-24 hrsz. (természetben Oroszlány, Plochingen utca 5-6-7.) telkeink.

A Társaság egyik legjobban jövedelmező, emellett leginkább tervezhető és kiszámítható tevékenysége jelenleg is a saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, bérbeadása, melyet tükröz az ingatlanok közel 100%-os kihasználtsága.

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. Ennek keretében lehetséges értékesítési, bérleti célú területek egyeztetése, kiajánlása történik; közműrendszerrel és azok állapotával kapcsolatos információk átadására és egyeztetésekre kerül sor, egyéb események-rendezvények koordinálása történik. Városon belül található és külső gazdasági társaságok potenciális beruházási elképzelései kapcsán azok egyeztetése, területek kiajánlása, ipari parki összesítések, beszámolók elkészítése történik, továbbá segítségnyújtás az önkormányzat számára a vonatkozó fejlesztési, pályázati programok szakmai kidolgozásában, koordinálásában. A Társaság 2025-ben részt vett az önkormányzat szervezésében külföldi befektetőkkel történő egyeztetéseken, helyszíni bejáráson. Nemzetgazdasági Minisztérium Iparstratégiai Főosztály keretében működő Tudományos és Innovációs, Technológiai, Ipari és Logisztikai Park Tanács megkeresésére soron kívüli adatszolgáltatást adtunk az Ipari Parkokban található raktározási kapacitásokra vonatkozóan. A Vármegyei Önkormányzat meghívására a Társaság részt vett a TOP_PLUSZ-3.1.1-21-KO1-2022-00001 azonosítószámú „Komárom-Esztergom Megyei Foglalkoztatási Paktum „Munkáltatói érzékenyítő rendezvények IV.” című rendezvényen.

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 szerződészerű teljesítésének ellenőrzését, illetve a városi energetikai feladatokat, ennek keretében a városi intézmények energiafigyelését és a városi közvilágítás ellenőrzését is, ami alapvetően ezen a feladatcsoporton belül sajnos a legtöbb, állandó feladatot jelenti.

E feladat keretében a Társaság 1.233 db új intézményi számlát rögzített, elemzett és vizsgált meg. A nyilvántartott szerződések száma összesen 452 db, melyek közül 109 db hatályos, illetve 343 db lejárt és 49 db hiányzó szerződés van. Az adatbázisban 135 telephelyen 211 fogyasztási hely szerepel.

A Társaság a településüzemeltetés területén az alábbi főbb feladatokat látta el:

- Adatszolgáltatás több közvilágítási tenderhez, részvétel az előzetes tárgyalásokon,
- Az egyes elemzésekhez szükséges időszakonkénti energetikai összesítés elvégzése.
- A hibás szolgáltatói számlák kiszűrése.
- A napelemes erőművek működtetéséből származó energiatermelésre vonatkozó adatok dokumentálása, továbbítása az Önkormányzat felé.
- Több fogyasztási helynél a lekötés csökkentése kezdeményezése a hatékony energiafelhasználás érdekében.
- A közvilágítás ellenőrzése (havi rendszerességgel, az aktív elemek és felépítmények vonatkozásában), melynek során 127 db egyedi, 56 db szakasz, illetve kontakt hibát jeleztünk az üzemeltetők felé.

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.

Rendszeresen végzendő feladataink:

- az épület vagyónvédelmi távfelügyeletének ellátása, a kamera-, és a riasztó rendszer üzemeltetése, karbantartása
- informatikai rendszer karbantartása
- személyfelvonó üzemeltetése, karbantartása
- villamosrendszer üzemeltetése, karbantartása

- villamos-, érintésvédelmi felülvizsgálatok
- áramvédő kapcsolók negyedévenkénti ellenőrzése dokumentálása
- vészvilágítás negyedévenkénti ellenőrzése, dokumentálása
- tűzjelző rendszer üzemeltetése, rendszeres karbantartása-
- légttechnikai rendszer üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása
- rovar-, és rágcsálóirtás.

d) Digitális Tudásközpont üzemeltetése

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 33/2023. (III.30.) határozatában foglaltak szerint Társaságunk látja el 2023. április 1-től 2028. december 31-ig az Oroszlányi Digitális Tudásközpontnak otthont adó, az oroszlányi 407 hrsz. alatt felvett, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 22. szám alatti 592 m² területű kivett szolgáltatóház megnevezésű ingatlan üzemeltetését, ahol tárgyidőszakban munkatársaink gondoskodtak az épülethez tartozó zöldterületek gondozásáról (fünyírás, sövényvágás, növény ültetés, külső területek karbantartása, stb.), a fűtési időszakot megelőzően a szükséges felülvizsgálatot elvégeztük.

A szerződés keretében az alábbi rendszeresen jelentkező feladatokat láttuk el:

- Közüzemi díjak megfizetése (gáz-, villamos-, víz-, hulladékszolgáltatás), a közüzemi szolgáltatások fenntarthatóságának biztosítása. 2025. november hónapban a bekért árajánlatok alapján szerződéskötésre került sor a 2026. évben lejáró villamosenergia- és gázszolgáltatások biztosítására.
- Szélessávú internet szolgáltatás biztosítása.
- Távfelügyelet, riasztórendszer, belső kamerarendszer üzemeltetése.
- Takarítási feladatok ellátása, illemhelyiségek pipere és tisztálkodó eszközeinek folyamatos töltése.
- Gépészeti rendszerek üzemeltetése, karbantartása (fűtés-, klíma-, víz-).
- Villamosrendszerek üzemeltetése és karbantartása.
- Épület külső környezetének karbantartása (telek, parkoló, kerítés, növényzet).

II. Út- és parkfenntartás

1. A park, tó- és köztisztasági feladatok

a) Városi parkok gondozása

A parkfenntartási feladatok keretében a Társaság biztosította a város zöldfelületeinek folyamatos és szakszerű fenntartását. A gondozott terület nagysága meghaladja az 1 000 000 m²-t, amely övezeti besorolás alapján eltérő intenzitású fenntartást igényel.

A feladatellátás a rendszeres zöldfelület-kezelési munkákon túl kiterjedt a városi faállomány fenntartására, a játszóterek üzemeltetésére, valamint az időjárás eseményekhez és lakossági bejelentésekhez kapcsolódó eseti beavatkozásokra is.

A város területén található több mint 10 000 db fa állományának kezelése egész évben folyamatos feladatot jelentett. A tavaszi és őszi időszakban kiemelt szerepet kaptak a gallyazási, visszavágási és fakivágási munkák, amelyek során több esetben emelőkosaras gépjármű, alpin technika, illetve speciális szakipari kapacitás igénybevételére is szükség volt.

A vegetációs időszakban a fünyírás már március hónapban megkezdődött, és az időjárás körülmények függvényében egészen október végéig tartott. A munkavégzés a prioritási övezetek figyelembevételével történt. A gyors vegetációs növekedés, a csapadékosabb időszakok, valamint a szabadságolási időszakok miatt több alkalommal alvállalkozó bevonása is szükségessé vált.

A tárgyévben jelentős munkamennyiséget jelentett a lombgyűjtés és az elszállítás is, különösen a sűrű növényállományú városrészekben és játszótereken. Emellett egyes közterületeken visszatérő problémát jelentett az illegális hulladéklerakás, valamint a zöldfelületek rongálása, amely többletfeladatot és többletköltséget eredményezett a Társaság számára.

Május hónapban lezajlott a szokásos egyényári és évelő virágkiültetés. A vegetációs időszak során folyamatos feladatot jelentett a virágágyások öntözése, kapálása, gyommentesítése, mulcspótlása, valamint az évelő növények és rózsák fenntartása.

Kiemelt figyelmet kellett fordítanunk a város különböző pontjain telepített facsemeték rendszeres öntözésére és utógondozására is.

A Társaság 2025. évben is biztosította a város 19 db játszótérének és 1 db kutya-futtatójának üzemeltetését. A 106 db játszóeszköz folyamatos ellenőrzése, karbantartása és javítása egész évben megtörtént. A játszótérek ellenőrzése kétheti rendszerességgel zajlott, a szabvány szerinti ellenőrzések pedig negyedévente történtek meg.

A tárgyév során 10 db játzó- és fitnesseszköz szabvány szerinti tanúsítása történt meg, több esetben kellett játzóterei rongálásokat kezelni, kerítésjavításokra és eszközjavításokra került sor.

Kiemeltebb beavatkozás történt a Brunszvik játzóteren, a Borbálai úti játzóteren, valamint a Cultplay tematikus játzóteren.

Az őszi időszakban a zöldfelületek téliesítése került előtérbe. A munkák kiterjedtek a lombgyűjtésre, a játzóterek homokfelületeinek gyommentesítésére, a napvitorlák leszerelésére és raktározására, valamint az ivókutak téliesítésére.

A tárgyév végén 1 alkalommal összesen 61 db fa került elültetésre városszerte.

Oroszlány 2025-ben ismét részt vett a Virágos Magyarország település szépítő versenyen.

A szakmai zsűri az elért eredmények méltatásán túl javasolja a városon átvezető, négysávos Rákóczi úti zöldsáv teljes megújítását új fák és évelők telepítésével, tájépítész által készített, akár több évre ütemezett felújítási terv alapján. Az Alkotmány úti közparkban a nem működő díszkút felújítása és új növénytelepítés révén a pihenőrész ismét közkedveltté tehető. A virágágyások öntözéséhez automata öntözőrendszer kiépítését és ütemezett működtetését javasolják. Városi virágosítás, új zöldfelületek és parkfejlesztések esetén táj- és kertépítő szakember bevonása indokolt.

A javaslatok alapján az Önkormányzat elindította a Rákóczi F. úti középső zöldsáv fejlesztésére irányuló szakmai terv kidolgozását, melynek megvalósítása várhatóan 2026 év harmadik negyedétől indulhatna.

A BKM Nonprofit Zrt. – FŐKERT Kertészeti Divízió Oroszlány Város részére 300 db konténeres évelő dísznövényt ajánlott fel a Virágos Magyarország 2025. évi versenyben elért eredmény elismeréseként. A növények kiültetése 2026. évben valósul meg.

b) Városi tavak üzemeltetése, partrészek gondozása

A 2025. évben a Malom-tó és a Felső-tó üzemeltetése több párhuzamos fenntartási és üzemeltetési feladat keretében valósult meg.

A Társaság rendszeresen gondoskodott a tóparti területek kaszálásáról, a hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról, a hulladékgyűjtők ürítéséről, a gerebrácsok tisztításáról, valamint a vízfolyások állapotának ellenőrzéséről.

Kiemelt figyelmet fordítottunk a nagyobb csapadékeseményeket követő gyors beavatkozásokra, különösen a lefolyási pontok tisztítására, a hordalék eltávolítására, a rézsúk állapotának ellenőrzésére.

A tárgyévben továbbra is jelentős feladatot jelentett a hód által okozott károk megelőzése. Ennek érdekében preventív faápolási kezelések történtek a Malom-tó környezetében.

A Kajakszakosztály és a Horgászegyesület a tárgyév során több alkalommal segítette a tóüzemeltetési munkákat, különösen a vízfelületről történő hulladékgyűjtésben, valamint a bedőlt fák eltávolításában.

A folyamatos fenntartási feladatokon túl megtörtént a Malom-tó gyalogos hídjának javítása, a parti növényzet gallyazása, valamint a vízparti növényállomány rendezése.

A tóüzemeltetéshez kapcsolódó adminisztratív feladatok – statisztikai jelentések, vízmintavételezések, hatósági dokumentációk – elkészítése szintén folyamatosan megtörtént.

c) XXII. aknánál fakadó rétegvíz üzemeltetése

A Társaságot hosszú távú fenntartási kötelezettség terheli az egykori Oroszlány XXII. aknaüzem területén található vízelvezető rendszer üzemeltetésével kapcsolatban. A feladatellátás kiterjed az egykori bányaterületen fakadó rétegvíz kezelésére, valamint az ehhez kapcsolódó vízelvezető rendszer fenntartására és működtetésére.

Az üzemeltetési feladatokat a Társaság alvállalkozó közreműködésével látta el. A tárgyév során több alkalommal kellett beavatkozni a rendszerben kialakuló dugulások és vízelvezetési problémák megszüntetése érdekében.

A feladatellátás keretében megtörtént a vízelvezető rendszer folyamatos ellenőrzése, a szükséges duguláselhárítások elvégzése, a vízminőségi mintavételek lebonyolítása, valamint a kapcsolódó rendszeres jelentések és adminisztratív kötelezettségek teljesítése.

A vízkezelési és vízelvezetési feladatok folyamatos ellátása kiemelt jelentőségű, tekintettel arra, hogy az esetleges rendszerhibák a környező területek vízelvezetését és állapotát is kedvezőtlenül befolyásolhatják.

d) Köztisztasági feladatok ellátása, kézi, gépi úttisztítás

A Társaság 2025. évben is folyamatosan ellátta a város közterület-tisztítási és köztisztasági feladatait, amelyek a városüzemeltetés egyik legnagyobb élőmunka-igényű tevékenységét jelentették.

A Társaság heti két alkalommal végezte a város területén található 337 db közterületi hulladékgyűjtő ürítését. A nyári időszakban – különösen a nagyobb forgalmú központi területeken – a járatszám sűrítésére is szükség volt, így a főbb útvonalakon (Rákóczi Ferenc út, Dózsa György út, Táncsics Mihály út) további ürítési alkalmak kerültek beiktatásra.

A közterület-tisztítás keretében a Társaság rendszeresen gondoskodott a 29 db buszmegálló takarításáról, a városi papírszedésről több mint 220 000 m²-en, az útpadkák kézi és gépi tisztításáról, a lehullott lomb és hordalék elszállításáról, az útszegélyek gyommentesítéséről, valamint az időjárás káresemények utáni takarítási munkákról.

A szélsőséges csapadékesemények következtében több alkalommal kellett elvégezni az útra lemosódott föld és hordalék eltávolítását, a víznyelők környezetének tisztítását, valamint a burkolatok biztonságos használhatóságának helyreállítását.

A kézi munkavégzést jelentős mértékben segítette az elektromos hulladékfelszívó gép használata, amelyet elsősorban városi központi tereken, emlékhelyeken, gyalogos közlekedési útvonalakon, valamint reprezentatív közterületeken alkalmaztunk.

A kommunális célgépek mellett több alkalommal igénybe vett gépi seprési szolgáltatás is segítette a közutak és parkolók tisztántartását.

Jelentős többletfeladatot jelentett az illegálisan kihelyezett hulladékok kezelése, a szétszórt kommunális hulladék összegyűjtése, valamint a megrongált hulladékgyűjtő edényzetek javítása és pótlása.

e) Egyéb megrendelés alapján végzett parkgondozás

Az alapfeladatokon túl a Társaság 2025. évben több önkormányzati és egyéb megrendelés alapján végzett kiegészítő parkfenntartási és zöldfelület-kezelési feladatokat, az alábbiak szerint:

- „Víz útja” játék és 3 db esőkert üzemeltetése,
- fakivágási és faültetési munkák a Takács Imre utcában,
- Cultplay tematikus játszótér üzemeltetése,
- önkormányzati ingatlanok kaszálása,
- augusztus 20-ai rendezvényt követő takarítás,
- EU-CLIMATE projekt keretében végzett faültetések és az azt követő utógondozása,
- szennyvíztisztító telepi faápolási munkák,
- intézményi udvarok és közösségi terek rendbetétele,
- strandterületi faápolási és zöldfelület-kezelési munkák.

A megrendelés alapján végzett munkák jelentős része szezonális jellegű volt, ugyanakkor több esetben azonnali reagálást igénylő feladatellátásra is szükség volt.

2. Út- és járdafenntartási feladatok

a) Útfenntartás, -kezelés

Az útfenntartási és útkezelési feladatok elsődleges célja 2025. évben is az önkormányzati kezelésben lévő bel- és külterületi utak biztonságos használhatóságának biztosítása, az úthálózat állapotának megőrzése, valamint a közlekedésbiztonsági kockázatok csökkentése volt.

A Társaság feladatai kiterjedtek az utak és járdák karbantartására, kátyúzási és burkolatjavítási munkákra, csapadékvíz-elvezető rendszerek fenntartására, közlekedési táblák kezelésére, út menti növényzet karbantartására, valamint a forgalomtechnikai elemek üzemeltetésére.

Az útfenntartási feladatellátást jelentősen befolyásolták a szélsőséges csapadékesemények, a burkolatok általános műszaki állapota, a közműhálózatokhoz kapcsolódó süllyedések, valamint a külterületi utak időjárás okozta károsodásai.

A feladatellátás során kiemelt hangsúlyt kapott a balesetveszélyes hibák gyors kezelése, különösen megsüllyedt burkolatok, beszakadt aknafedlapok, víznyelők környezetének károsodása, útpadkamosódások, valamint a közlekedést akadályozó növényzet esetében.

A külterületi utak fenntartása nagy erőforrásigényt jelentett, tekintettel a csapadék okozta kimosódásokra és az útalapok folyamatos romlására.

A Társaság folyamatosan végezte a hidegaszfaltozási munkákat, a lokális burkolatjavításokat, az útalap javításokat, a murvázási feladatokat, valamint a közlekedési táblák javítását és pótlását.

A közlekedésbiztonság fenntartása érdekében rendszeresen történt táblák kihelyezése, cseréje, helyreállítása, illetve a táblák láthatóságát akadályozó növényzet visszavágása.

A csapadékvíz-elvezetési rendszer fenntartása kiemelt jelentőségű volt. A nagy intenzitású csapadékesemények miatt több esetben soron kívüli tisztítási és kárelhárítási munkák váltak szükségessé.

A Társaság folyamatosan végezte a víznyelők tisztítását, az árkok és áttereszek karbantartását, a burkolt árkok hordalékmentesítését, valamint a nyílt árkok kaszálását és tisztítását.

b) Téli síkosság-mentesítés

A Társaság végzi a téli hóeltakarítási és az utak, járdák, gyalogátkelők, hidak, buszmegállók síkosság-mentesítési tevékenységeit. Jelen feladat mértéke az időjárás függvényében alakul, de a téli útüzemeltetési időszak leginkább november-március hónapokra koncentrálódik. Ezekeken felül több esetben is segítséget nyújtunk egy-egy intézmény, vagy lakó számára adott alapvetően gyalogos közlekedési terület kezelésében, amennyiben az máshogy nem oldható meg, vagy a helyszín nagyobb forgalmat is ellát.

A síkosságmentesítési feladatokat a Társaság saját fizikai állománya látta el, amelyet szükség esetén gépi kapacitások és külső erőforrások egészítettek ki.

Az év utolsó negyedében megkezdődött a következő téli időszakra történő felkészülés, amelynek keretében megtörtént a szóróanyagok beszerzése és készletezése, a munkagépek karbantartása, adapterek felszerelése, valamint új téli célgép üzembe helyezése.

A tárgyévben beszerzésre került egy Multicar Tremo X56 típusú hótoló és sószóró célgép, amely jelentősen javította a járdák, szűkebb útszakaszok, valamint a gyalogos közlekedési felületek téli üzemeltetésének hatékonyságát.

c) Egyéb megrendelés alapján végzett útfenntartás, -kezelés

Az alapfeladatok ellátásán túl a Társaság 2025. évben több önkormányzati és egyéb megrendelés alapján végzett útépitési, útfenntartási és kapcsolódó műszaki feladatokat.

A megrendeléses munkák jelentős része rövid határidős, összehangolt műszaki és szervezési feladatellátást igényelt, különösen közműszolgáltatókkal, önkormányzati szervezetekkel, valamint intézményi szereplőkkel történő együttműködés során.

III. Önkormányzati TOP Plusz fejlesztési pályázat keretében végzett előkészítő munka

A tárgyévben kiemelt jelentőségű feladatot jelentett a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-KO1-2022-00046 azonosító számú Oroszlányi Zöld fejlesztések nevű projekt keretében megvalósuló, a „Malom-tó természeti értékeit bemutató tanösvény kialakítása és kapcsolódó közösségi programok megvalósítása” tárgyú feladatok elvégzéséhez kötődő pályázat lebonyolítása.

A projekt célja a közösségi érzékenyítés és a környezettudatos szemléletformálás erősítése, valamint a helyi természeti értékek szélesebb körű megismertetése. A fejlesztés keretében az önkormányzattal kötött konzorciumi szerződés alapján a Malom-tavat övező kiemelkedő természeti értékek bemutatására egy tematikus tanösvény kerül kialakításra, amely információs táblákkal és interaktív játékos elemekkel gazdagítva nyújt élményszerű ismeretszerzési lehetőséget minden korosztály számára. A tanösvényhez kapcsolódóan változatos közösségi programok például vezetett séták, tematikus foglalkozások és interaktív rendezvények — valósulnak meg, elősegítve a lakosság aktív bevonását és a természeti örökség iránti elköteleződés erősítését.

A fejlesztés hosszabb távon hozzájárul a Malom-tó rekreációs szerepének erősítéséhez, a környezet turisztikai és közösségi értékének növeléséhez, valamint a fenntartható városi környezetgazdálkodási célok megvalósításához.

IV. Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek (általános költségek)

A Társaságnál az általános igazgatási- és pénzügyi-számviteli, továbbá személyügyi feladatok ellátására önálló szervezeti egység működik, mely egyben ellátja a LÜN Kft., valamint a Majki Kamalduli Nonprofit Kft. teljes ilyen irányú feladatait, ügyvitelét 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 83,32%-ot képvisel, amit befolyásol a nem a szokásos üzletmenethez kapcsolódó telephely értékesítés bevétele.

A Társaság 2025. évi nettó árbevételének 63,89%-a közvetlenül származik az Önkormányzattól.

A Társaság árbevételeiből az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele 318 533 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 38,83%-a, míg az Út- és parkfenntartási üzletág árbevétele 479 714 ezer Ft, mely a teljes árbevétel 58,48%-a.

Az Ingatlanhasznosítási üzletág árbevétele közül a saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása az üzletágon belül 21,60%-ot képvisel. Az Út- és parkfenntartási üzletág árbevételén belül a park-, tó- és köztisztasági feladatok 68,20%-ot, míg az út- és járdafenntartási feladatok 31,80%-ot tesznek ki.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Értékesítés nettó árbevétele	Aktivált saját teljesítmények értéke	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele	Összesen
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	143 707	0	1 059	0	144 766
Önkormányzati bérlakások hasznosítása	61 135	0	746	0	61 881
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	68 802	0	2 027	0	70 829
Önkormányzati egyéb feladatok ellátása	44 889	0	0	0	44 889
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	327 175	0	626	0	327 801
Út- és járdafenntartási feladatok	152 539	0	14 305	0	166 844

Egyéb ingatlan értékesítés (telephely)	0	0	131 447	0	131 447
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	22 020	0	8 338	5 681	36 039
Összesen	820 267	0	158 548	5 681	984 496

A társaság költségszerkezete

A Társaság teljes ráfordításaiból az anyagjellegű ráfordítások 42,80%-ot, a személyjellegű ráfordítások 48,62%-ot, az értékcsökkenés 3,50%-ot, az egyéb ráfordítások pedig 5,08%-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 62,77%. Az út- és járdafenntartási feladatok ellátása területén az anyagjellegű ráfordítások képviselik a legnagyobb költséghányadot, 67,50%-ot.

Nem a szokásos üzletmenethez kapcsolódó ingatlan (telephely) értékesítésre nem került a tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak felosztott költsége, mivel a tevékenységek eredményét jelentősen torzítaná.

A tevékenységekre bevételarányosan felosztott tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek ráfordításainak összege 192 636 ezer Ft.

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Anyagjellegű ráfordítások	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsökkenés	Egyéb ráfordítások	Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összesen
Önkormányzati sportlétesítmények hasznosítása	69 465	10 657	2 628	5 805	0	88 555
Önkormányzati bérlakások hasznosítása	42 651	15 915	190	4 166	0	62 922
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása	10 039	17 652	6 021	7 561	0	41 273
Önkormányzati egyéb feladatok ellátása	15 002	15 704	2 023	937	0	33 666
Park-, tó- és köztisztasági feladatok	84 075	180 867	9 212	14 009	0	288 163
Út- és járdafenntartási feladatok	93 706	34 250	4 734	6 135	0	138 825
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek	47 166	136 269	4 844	4 357	0	192 636
Összesen	362 104	411 314	29 652	42 970	0	846 040

A társaság vagyoni helyzete

A vagyoni helyzet főbb mérlegadatai

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
Eszközök			
A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)	675 043	667 624	-1,10
I. Immateriális javak (03-09. sorok)	109	0	-100
II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)	601 304	590 994	-1,71
III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-28. sorok)	73 630	76 630	+4,07
B. Forgóeszközök (30+37+46+53. sor)	302 920	485 438	+60,25
I. Készletek (31-36. sorok)	47 426	46 500	-1,95
II. Követelések (38-45. sorok)	90 118	113 302	+25,73
III. Értékpapírok (47-52. sorok)	0	0	0
IV. Pénzeszközök (54-55. sorok)	165 376	325 636	+96,91
C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sor)	8 648	9 702	+12,19
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	986 611	1 162 764	+17,85

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
Források			
D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71. sor)	849 909	987 454	+16,18
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	265 952	225 688	-15,14
V. Lekötött tartalék	50 000	145 221	+190,44
VI. Értékelési tartalék	0	0	0
VII. Adózott eredmény	54 957	137 545	+150,28
E. Céltartalékok (73-75. sorok)	35 954	28 417	-20,97
F. Kötelezettségek (77+82+92. sor)	92 114	142 628	+54,84
I. Hátrasorolt kötelezettségek (78+82+92 sor)	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (83-91. sor)	0	0	0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek (93-104. sorok)	92 114	142 628	+54,84
G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	8 634	3 942	-54,34
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	986 611	1 162 766	+17,85

A társaság gazdálkodási eredménye

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
Értékesítés nettó árbevétele	713 958	820 267	+14,89
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
Egyéb bevételek	14 406	158 548	+1100,57
Anyagjellegű ráfordítások	321 256	362 104	+12,72
Személyi jellegű ráfordítások	305 029	411 314	+34,84
Értékcsökkenési leírás	27 136	29 652	+9,27
Egyéb ráfordítások	27 562	42 970	+55,90
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	47 381	132 775	+280,23
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	7 693	5 681	-26,15
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	55 074	138 456	+251,40
Adófizetési kötelezettség	117	911	+778,63
ADÓZOTT EREDMÉNY	54 957	137 545	+250,28

A Társaság bevételei az előző üzleti évhez képest 33,75%-kal növekedtek, a ráfordítások növekedése 24,24%, ezért az üzemi tevékenység eredménye a tavalyi évhez képest 280,23%-kal nőtt.

Likviditás, pénzügyi helyzet

Kötelezettségek

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
F. Kötelezettségek	92 114	142 951	+55,19
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	92 114	142 951	+55,19
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	20 735	35 580	+71,59
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	8 635	13 520	+56,57
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	62 744	93 851	+49,58

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

Követelések

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
II. Követelések	90 118	113 302	+25,73
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	16 349	19 609	+19,94
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	64 825	88 545	+36,59
Egyéb követelések	8 944	5 148	-42,44

Pénzeszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %-ban
IV. Pénzeszközök	165 376	325 636	+96,91
Pénztár, csekkek	1 795	1 365	-23,96
Bankbetétek	163 581	324 271	+98,23

A Társaság fizetőképes, likviditási problémái nem voltak.

Piaci helyzet alakulása

A Társaság fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása üzemeltetése. A tevékenység tekintetében a lakáscélú ingatlanok – az üresedés miatti rövid átmeneti időtől eltekintve - folyamatosan hasznosítottak voltak. A városban a lakások bérletére vonatkozó kereslet jelentősen meghaladja a kínálatot. A magánpiaci szegmensben a bérelhető lakások köre szűkös, az átlagos havi bérleti díj összege 140.000,-Ft körül alakult. A Társaság a teljes kihasználtság érdekében törekszik árait a piaci szint alatt tartani. A nem lakás célú ingatlanok esetében is teljes a kihasználtság mind az üzletek vagy a parkolók tekintetében. Ezen ingatlanok hosszútávú bérbeadása jelenleg megoldott.

A Társaság az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítását a tulajdonos Önkormányzattal kötött hosszútávú hasznosítási szerződések alapján végzi. Az önkormányzati bérlakások bérbeadása az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023.(X.31.) rendeletben foglaltak szerint történik. Itt a Társaság, mint hasznosító az önkormányzati lakások kérelmezőiről folyamatos nyilvántartást vezet, melyet tájékoztatásul megküld az önkormányzat részére. Az önkormányzat tulajdonában álló szociális elhelyezést biztosító, piaci és költségelven hasznosított lakások bérlőit pályázat útján az önkormányzat jelöli ki. Sajnos a kérelmezők száma jelentősen meghaladja az évente megüresedő bérbeadható lakások számát. 2026. év szeptember 30-ig 41 db ilyen jellegű lakásban lakó bérlő bérleti jogviszonya szűnik meg egyszerre, melyeknek újra bérletbe adása komoly feladatot fog jelenteni az Önkormányzatnak és a Társaságnak.

A Sportlétesítmények hasznosítása tekintetében a sport szakosztályokon kívül több szervezet is állandó használója a létesítményeknek. A legnagyobb kihasználtsággal és legszélesebb használói körrel a sportlétesítmények közül a Csobbanó Oroszlány Város Uszodája rendelkezik. A nagy számú egyéni lakossági látogató mellett tucatnyi cég, a KLIK (oroszlányi és környékbeli iskolák), és több sportszervezet is használja a létesítményt, ami a strand beindításával tovább növekedett.

A Társaság másik fő tevékenysége a városi út és parkfenntartási feladatok elvégzése, melyet szintén az Alapítóval kötött szerződés alapján végez a Társaság. A tevékenység forrását itt is az Önkormányzat biztosítja az évenkénti költségvetésében, igazodva az infláció mértékéhez és az esetlegesen jelentkező plusz feladatokhoz. A Társaság ezen tevékenységei tekintetében igyekszik a rendelkezésére álló erőforrások szabad kapacitásának mértékéig külső megrendeléseket is elvállalni többletbevétel szerzése érdekében. A külső

megrendelések mennyiségének növelése szükségessé teszi a saját géppark és eszköz állomány folyamatos fejlesztését és az ehhez kapcsolódó karbantartó, szerelő tevékenység minél inkább saját erővel történő ellátását is.

Várható fejlődés, a Társaság üzleti célkitűzései

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 hasznosítási tevékenységek keretében a gazdasági költséhatékonyság, a környezeti fenntarthatóság és társadalmi hasznosság elveinek alapulvételével racionálisan üzemeltesse (hasznosítsa), illetve azokat eredményes gazdálkodás keretein belül folyamatosan, jó színvonalon működtesse, lehetőség szerint bevételüket, számukat növelje.

A Társaság kiemelt célkitűzése, hogy a városi, városkörnyéki egyesületek és tagjaik, iskolák és civil szervezetek, cégek egyéb rendezvény szervezők, -biztosítók, illetve baráti társaságok, magánszemélyek, minél nagyobb számban - de reálisan kigazdálkodható és elvárható ellenérték fejében - rendszeres használóként vegyék igénybe sport és szabadidős tevékenységi és egyéb társadalmi céljaik megvalósítása érdekében az ingatlanokat.

A Társaság fenti törekvéseivel összefüggésben a városi hobbi- és tömegsportlétesítmények fejlesztésére - egyeztetve az érintett egyesületekkel, társadalmi szervezetekkel, csoportokkal- programszerű fejlesztési javaslatok kidolgozása (különösen a labdarúgás infrastruktúrájának fejlesztése, kerékpáros szabadidős mozgási lehetőségek fejlesztése, Malom-tó környéki rekreációs lehetőségek fejlesztése, Haraszthegy szabadidős, hobbi, sport szolgáltatási lehetőségei fejlesztése, strand újra nyitása szolgáltatásainak növelése, séta és futó útvonalak a Haraszt-hegyen, tematikus séta-tanösvény utak kialakítása/ kerékpáros single trail pálya lehetőségeinek felkutatása és fejlesztése) a tulajdonos Önkormányzat közreműködésével.

A Társaság törekszik arra, hogy az Önkormányzat által támogatott fejlesztésekben az alapító elvárásainak megfelelően kivitelezőként, vagy ha szükséges beruházóként részt vehessen, továbbá adott esetben azok megvalósításában, koordinálásában, hasznosításában és üzemeltetésében is részt kíván vállalni üzleti alapon.

A Társaság kiemelt célkitűzése, hogy a tevékenységei ellátásához jelenleg bérelt székelyének, illetve a városüzemeltetési tevékenységeihez bérelt telephelyének a bérletek bizonytalanságából fakadó kockázat kiváltása és a működési költségek optimalizálása érdekében önálló telephelyet vásároljon az Alapító támogatásával és egyetértésével. A vásárláshoz szükséges saját erőt a tulajdonában álló ingatlanok, építési vagy ipari parki telkek piaci áron történő értékesítésével előteremtse.

A Társaság törekszik a város hulladékgazdálkodási közszolgáltatásában a közszolgáltatóval történő folyamatos kapcsolattartásra és tevékenységének helyi szintű támogatására a hulladékgazdálkodási jogszabályoknak megfelelően. A közterületek tisztaságának megőrzése és fenntartása érdekében fejlesztési megoldási javaslatok megtételére az Önkormányzat felé. A hulladékgazdálkodási közszolgáltatáshoz kapcsolódó helyi szintű hulladékkezelési lehetőségekhez (szelektív hulladékgyűjtés, lomtalanítás, hulladékudvar, hulladéklerakó) kapcsolódóan személetformáló, tudásmegosztó, tájékoztató és nevelő tevékenységekben való segítségnyújtás.

A Társaság folyamatosan törekszik a városi parkok és közterületek minél magasabb szintű, a klímaváltozás kihívásainak megfelelő fenntartására, az ehhez szükséges gépek, eszközök beszerzésre, korszerűsítésére. A városi közterületek ill. a belterületi közút és járdahálózat fejlesztéséhez kapcsolódó előkészítő és koordinációs munkákban való szakmai részvétel az Önkormányzattal egyeztetett módon és mértékben.

A Társaság további folyamatos üzleti célkitűzése ingatlan-portfóliójának 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 övezetben parkolási területek a Társaság általi megszerzésére kerüljön sor.

A Társaság a város közterületi parkolási nehézségei megoldása érdekében szorosan együttműködik az Alapítóval, részére döntés-előkészítési anyagokat, koncepciókat készít és juttat el amennyiben erre az Alapító részéről igény mutatkozik.

A Társaság további üzleti célkitűzése a Digitális Tudásközpont hosszú távú üzemeltetésében való aktív részvétel együttműködésben a Digitális Tudásközpont, az EDUTUS Egyetem és egyéb környékbeli oktatási intézményekkel.

A társaság alapvető célkitűzése a várost és térségét érintő állami-, EU-s pályázati fejlesztésekben, azok előkészítésében, a projekt építésben és a projektek koordinációjában részt vegyen. A Társaság törekszik arra, hogy a helyi szereplők és a beruházó, szakmai és irányító szervezetek és kivitelezők, Tulajdonos között is összekötő szerepét töltsön be.

E körben a Társaság kiemelten érintett a Malom-tó környezetének „zöld fejlesztései”, a Felső-tó természet és részben ökológiai-vízgazdálkodási alapú megújítása, az Oroszlányi Ipari Park mellett található volt „Felső-telep” iparterület fejlesztése, Országos Bringapark Program keretében Kerékpáros pumpapálya létesítése a Társaság tulajdonában álló 2277/3 helyrajzi számú területen, illetve további potenciálisan igénybe vehető ipari-gazdasági területek kialakítása és hasznosítása, értékesítése tekintetében. Ezekon túlmenően a Versenyképes Járások Program rekreációs fejlesztései (Káptalanfüredi Gyermektábor), az Uszoda és Strand további fejleszthetősége, továbbá a Majki Kamalduli remetesség és Eszterházy Kastély területén található turisztikai és szolgáltatási paletta fejlesztése, üzemeltetésébe, hasznosításába történő szorosabb bekapcsolódás tekintetében is, az Önkormányzat hosszútávú célkitűzéseinek megfelelően.

További a jövőben megvalósítható fejlesztésekben történő közreműködés, részvétel:

- Az önkormányzat által benyújtott KEHOP_PLUSZ-2.2.1-25 - Zöld-kék infrastruktúra fejlesztések településeken pályázat megvalósítása
- Bokod-Oroszlány kerékpárút megvalósítása,
- Nadap-Oroszlány kerékpárút megvalósítása,
- további kisvárosi útfelújítási programok koordinálása,
- Zöld Város projekteken való részvétel,
- szabadidős-tömegsport jelleggel az aktív szabadidő eltöltést lehetővé tevő fejlesztések koordinálása, projektépítése
- további közterületi zöld és klímaadaptációs fejlesztések megvalósítása

Környezetvédelem

A Társaság számára a tevékenységéből fakadóan a környezetvédelem kiemelt fontosságú. A Társaságnál 2025. évben a környezetvédelem területét érintő esemény nem történt, saját tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett. A Társaság működése során törekszik a környezet fokozott védelmére és a környezetileg fenntartható eljárások bevezetésére. A saját forrásból történő beruházások, fejlesztések során folyamatos a törekvés korszerű, környezetkímélő és gazdaságos eszközök beszerzésére, infrastruktúra fejlesztésre. A Tevékenysége vonatkozásában rendelkezik külső megbízott környezetvédelmi szakemberrel. Tevékenységei során az Alapítóval egyeztetett módon közösen igyekszik figyelmet fordítani a települési-környezeti fenntarthatóságra a vízmegtartási és az ökológiai elvekre, és az ehhez kapcsolódó lakossági szemléletformálásra.

A Társaság tevékenységét a környezetvédelmi jogszabályok és az elvárható legjobb technológia figyelembevételével végzi, e tekintetben folyamatos a fejlődés.

Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság tevékenységében a humán-erőforrás az, ami az egyik legmeghatározóbb mértékben befolyásolja az érték-előállító képességet. A Társaság Park és Útfenntartási üzletágából eredően a létszám nagyobb arányát a fizikai állomány adja. Az itt lévő munkakörök nagyrésze képesítéshez, képzettséghez nem kötött. A társaságnak a folyamatos és zavartalan működéshez szükséges alkalmi munkaerőt is alkalmazni a feladatok igényjellege, illetve a megbetegedésekből adódó kiesések pótlására. A Társaság az üzleti tervben

meghatározott feladatokat, célokat 2025. évben 38 fő átlagos statisztikai állományi létszámmal látta el. A Társaság lehetőségeihez mérten törekszik arra, hogy az alapbéreket a munkaerő piac igénye szerint szinten tudja tartani. A Társaság 2025. január 1-től átlagosan mintegy 15 %-os béremelést hajtott végre.

Munkajogi létszám alakulása 2025. évben:

Megnevezés	Létszám
Munkajogi nyitó létszám	37 fő
2025. évi felvétel	10 fő
2025. évi távozás	7 fő
Munkajogi záró létszám	40 fő
Létszámváltozás mértéke	3 fő
Egyszerűsített foglalkoztatottak száma	14 fő
Egyszerűsített foglalkoztatásban eltöltött napok száma	742

A Társaság 2025. évben az alábbi egyéb juttatásokat biztosította munkavállalói számára:

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

Minőségmenedzsment

A minőség többet jelent a Társaság számára a szolgáltatások kiváló minőségénél, a cél a lakosság, az önkormányzat és az egyéb érdekelt felek igényeinek maximális kielégítése (munkavégzés minősége, határidő, tájékoztatás), a beszállítókkal, alvállalkozókkal történő szoros együttműködés kialakítása a belső folyamatok rendszeres javításával.

Az új kihívások, mint pl. az új telephely kialakítása vagy a parkfenntartás területén a változó klimatikus környezethez történő alkalmazkodás mind-mind új kihívásokat támasztanak a menedzsmenttel szemben, ezért a szigorú költséggazdálkodás mellett a minőségszemléletet fogalmazzuk meg az egyik legfontosabb értéként a Társaság irányításában, működtetésében és a társadalmi-gazdasági környezettel való kapcsolatában.

Az új elvárásokhoz igazodva rendszeresen aktualizáljuk szabályozási rendszerünket a mérhetőség és ellenőrizhetőség biztosítása érdekében. Építünk vevőink, megrendelőink, beszállítóink és a lakosság észrevételeire, véleményére, javaslataira.

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság kutatási és kísérleti tevékenységet nem végez megrendelésre, valamint közvetlenül sem.

Vevő kapcsolatok

A Társaság fő tevékenységeiből eredően árbevételének jelentős hányada az Önkormányzattal, mint alapítóval kötött szerződéses kapcsolatokon alapul. A feladatellátás tekintetében 2026-ra ezekben a szerződésekben nem várható változás. Külső megrendelők esetében a Társaság folyamatosan törekszik a jó partnerkapcsolatok kialakítására, fenntartására. A korábbi szerződéseken alapuló és ezekből származó követeléseinknél fontos feladat a hátralékok behajtása, melyhez a Társaság részletfizetési lehetőséget is biztosít, amennyiben azt az ügyfél igényli.

Kockázatkezelés

A Társasági stratégia meghatározó eleme a lehetséges kockázatok felmérése, a vagyon védelme, a működés biztosítása a hatékony gazdálkodás támogatása érdekében. A működés biztonsága érdekében a Társaság szempontjából jelentős kockázatokat folyamatosan kezelni kell, az értékelést a Társaság vezetői és az ezzel megbízott munkavállalók hajtják végre. Külön figyelmet kell fordítani a megfelelő biztosítások megkötésére, azok karbantartására, a vagyonvédelemre, valamint a munkavállalói kockázati tényezők csökkentésére.

A Társaság 2025 június 30-i dátummal az integrált kockázatkezelési szabályzata alapján elvégezte a Társaság működésével összefüggő kockázati kategóriák beazonosítását és a kockázatok valószínűségének és hatásának kiértékelését, valamint az ezek kezelésére meghatározott válaszlépések szükségességének mértékét. A feltárt kockázatok a belső szabályzatban meghatározott kockázati tűréshatárt nem érik el, intézkedési terv készítése nem indokolt. A kockázatokat a Társaság elviseli, a feladatellátást esetenként megnehezítik, de nem lehetetlenítik el.

A felmérés során a szervezeti integritást sértő eseményeket a Társaság nem tárt fel.

Oroszlány, 2026. május 14.



.....
Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.
képv. Óvári László vezérigazgató

