

Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.

2021. évi pénzügyi terv, szöveges összefoglaló

A koronavírus járvány gazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében hozott 639/2020. (XII. 22.) Kormányrendelet alapján, a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának számos megszorítást kellett bevezetnie, az iparüzési adó csökkentés, ingyenes parkolás bevezetés, gépjármű- és idegenforgalmi adó elvonása miatt.

Mindezek következtében az Újbuda Önkormányzata 2020. év végén jelezte, hogy a megszorítások miatt Társaságunk éves költségvetéséből 21 millió Ft kerül elvonásra a 2020-as évhez képest, a Társaság üzemeltetési díjait érintően. Társaságunk ennek megfelelően módosította a 2021. évi üzleti tervét, melyet az Önkormányzatnak számlázandó üzemeltetési díjainak csökkentésével értünk el.

2021. év elején az Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2021. évi költségvetésről szóló 4/2021. (I. 29.) XI. ÖK rendeletében úgy határozott, hogy Társaságunk az előirányzott összeg helyett a 2021. évben 20 M Ft-tal kevesebbet fordíthat üzemeltetési feladataira. Figyelemmel a forrásmegvonásra, Társaságunk ismét 20 M Ft-tal csökkentette az Önkormányzat felé havonta számlázandó három épület üzemeltetési díjait, és ennek megfelelően ismét módosította az üzleti tervét. A forrásmegvonást Társaságunk olyan módon tudja kigazdálkodni, hogy az őrzés-védelem feladatkör témában 2021. március végén felbontotta az alvállalkozói szerződését, eredménytelennek nyilvánította az erre kiírt közbeszerzést, mely éves szinten 60 M Ft kiadást jelentett. Az alvállalkozói konstrukció helyett 2021. április 1-től Társaságunk 8 fő biztonsági őrét saját munkavállalójaként alkalmaz, mely várhatóan 20 M Ft költségcsökkenést eredményez majd 2021-ben cégünknel.

Tekintettel arra, hogy a koronavírus járvány elleni védekezésről szóló 637/2020. (XII. 22.) Kormányrendelet alapján Társaságunk a Zsombolyai utca 4. és 5. számú épületek felújítására felvett hitelek vonatkozásában a bankkal szemben fennálló tartozására 2021.06.30-ig fizetési haladékot kapott; Társaságunk 2021. első félévében az Önkormányzat felé nem számít fel bérleti díjat, melyek a hitelek fedezetéül szolgálnak. Ezzel Társaságunk a 2021-es évben 83 M Ft-tal tehermentesíti az Önkormányzati költségvetést. A Társaság jelenleg Euróban tartozik a hitelező banknak. Ez az árfolyam volatilitása miatt jelentős, tervezhetetlen kockázatokat rejt, és sajnos a tendencia a Forint folyamatos leértékelődését vetíti előre, amely növeli terheinket. Ezért javaslatot tettünk a hitelállományunk forintosítására, megversenyeztetve bankokat alacsony, fix kamatot értünk el, és Polgármesteri jóváhagyás után átszerződünk a K&H Bankhoz, BUBOR+1,1% fix kamat mellett, kormányengedély esetén 2030. december 31. lejáratú futamidővel.

Az önkormányzati rendezvények szervezéséből eredő bevételeink esetében jelentős csökkenéssel számolunk az előző évekhez képest, köszönhetően annak, hogy a járvány miatt

minimális számú rendezvény kerül megrendezésre; a megbeszélések, találkozók nagyrészt online formában zajlanak.

A Társaságunk által üzemeltetett, a főépület földszintjén elhelyezkedő hidegbüfé jelenleg szintén zárva tart, így az ehhez kapcsolódó bevételeinknél szintén jelentős csökkenés várható. (Itt jegyeznénk meg, hogy a földszinti hidegbüfé üzemeltetése alapesetben is veszteséges Társaságunk számára.)

Továbbra is feladatunk az önkormányzati tulajdonban lévő Móricz Zsigmond körtéren álló „Gomba” épület karbantartása, a Kérő utcai Újbudai Önkéntes Koordinációs és Módszertani központ üzemeltetése, a Bölcső utcai Újbudai Senior Programközpont üzemeltetése, és a Vincellér utca közterületen telepített elektromos gépjármű villámtöltő berendezés üzemeltetése. Az említett feladatok üzemeltetési díjai az előző évhez képest nem emelkedtek.

Összességében elmondható tehát, hogy Társaságunk üzemeltetési díjai a 2021. üzleti évben két lépcsőben, 21+20 M Ft-tal csökkentek az előző évhez képest. Az összesen 41 M Ft forráselvonás az éves bevételünk több, mint 10%-át jelenti. Ennek az összegnek a kigazdálkodása a 2021. év feladata lesz. Mindezek mellett a kormány nyújtotta hiteltörlesztések fizetési moratóriumának kihasználásával közel 83 M Ft-tal csökkentjük kiadásainkat, hasonló összeget megtakarítva így az Önkormányzati költségvetésnek.

Társaságunk pénzügyi tervének kiadási oldalán szerepelnek a saját tulajdonú ingatlanok közüzemi díjai, az alapvető üzemeltetési és karbantartási feladatokhoz kapcsolódó igénybe vett szolgáltatások díjai, karbantartási anyagok, egyéb anyagok, berendezések beszerzése, kisebb beruházások végrehajtása, melyek az előző éveket figyelembe véve biztonságosan tervezhetőek, becsülhetőek voltak. A koronavírus járvány következtében kialakult jelenlegi különleges helyzetben azonban az épületek megnövekedett takarítási, fertőtlenítési feladataival kell számolnunk a megszokotthoz képest. A kiadások tekintetében nagyobb változásra tehát az épületek takarításánál számítunk; tervezzük mindhárom épület nagytakarításának lebonyolítását, ablaktisztítással egybekötve. Ez év tavaszán mindhárom épület klímarendszerének tisztítását és fertőtlenítését újból elvégeztettük annak érdekében, hogy csökkentsük a vírusok és egyéb kórokozók terjedésének lehetőségét.

A takarítószeres és tisztítószeres vásárlása esetében szintén emelkedő költségekre számítunk az előző évekhez képest, a pandémiás helyzet miatt. A tisztító és fertőtlenítő anyagok beszerzésének megnövekedése várhatóan további többlet terhet fog róni a kft. költségvetésére a következő hónapokban.

A bérköltségeknél közel 29 M Ft emelkedéssel számolunk a 8 fős biztonsági szolgálat átvétele miatt, ezzel a lépéssel azonban megszűnik az őrzésvédelem alvállalkozójának éves szinten fizetett 65 M Ft-os fizetési kötelezettségünk. (Jelen üzleti terv őrzésvédelem sorában még mindig szerepel 15 M Ft kiadás, mely a 2021. év első 3 hónapjának alvállalkozói díjait tükrözi, ugyanis a biztonsági őrszolgálatot csak ez év április 1-én vettük át.)

A 2021-es évben tervezzük a három épület kamerarendszerének cseréjét is, összesen 15 M Ft értékben.

Társaságunk pénzügyi tervének bemutatása után a 2021. évi prémium célkitűzésemet itt kívánom előterjeszteni, mely a következők szerint alakulhat jóváhagyás esetén:

1. prémium feladat, 70%: a fennálló bankhitel átstrukturálása, alacsonyabb kamat és költségszint elérése, valamint kormányengedély esetén a futamidő meghosszabbítása.
2. prémium feladat, 30%: az őrzés-védelem átszervezése.

Tisztelt Felügyelő Bizottság/Gazdasági Bizottság, kérem a felvázolt üzleti terv és prémium célkitűzéseim szíves elfogadását.

Budapest, 2021. 05. 03.

Tisztelettel:



Molnár Tibor
ügyvezető
Zsombolyai Kft.

Mellékletek:

1. Zsombolyai Kft. Üzleti terv 2021., táblázatos formában

1. számú melléklet
Zsombolyai Kft.
2021. évi módosított üzleti terv (FT)

| | | 2021. Terv | |
|-----------|--|--------------------|---------------|
| | Tétel | Bevétel bruttó | Kiadás bruttó |
| Bevételek | Bocskai szolgáltatási díj | 100 584 000 | |
| | Továbbszámlázott áramdíj (Bocskai) | 20 000 000 | |
| | UPC Bocskai | 334 000 | |
| | Zsombolyai u. 5. üzemeltetési díj | 135 300 000 | |
| | Zsombolyai u. 4. üzemeltetési díj | 111 077 000 | |
| | Napelem | 6 477 000 | |
| | Bérleti díj Zs5. (19.000 EUR) | 41 040 000 | |
| | Bérleti díj Zs4. (19.600 EUR) | 42 336 000 | |
| | Kérő u. üzemeltetés (60+ program) | 5 334 000 | |
| | Bölcső u. üzemeltetés (60+ program) | 2 500 000 | |
| | Gomba (egyes karbantartási és üzemeltetési feladatok koordinálása) | 914 000 | |
| | Rendezvények. Egyes önkormányzati rendezvények technikai feltételeinek, cateringjének biztosítása. | 8 000 000 | |
| | Büfé bevétel | 1 500 000 | |
| | KVK projektfenntartás. Az ötéves kötelező fenntartás feladatai, ellenőrzések, fenntartási jelentések, változások kezelése. | 1 905 000 | |
| | Villámoltó üzemeltetés | 1 981 000 | |
| | Összes bevétel: | 479 282 000 | |
| | | | |
| | Hitel Zs5. Az ingatlan vásárlása és átalakítása hitelből történt. | | 41 040 000 |
| | Hitel Zs4. Az ingatlan vásárlása és átalakítása hitelből történt. | | 42 336 000 |
| | Napelem hitel | | 5 060 000 |

Kiadások

| | | |
|--|--|------------|
| Áram (mindhárom épületre) | | 32 000 000 |
| Távhő (Zs 4. és Zs 5. épületek) | | 7 600 000 |
| Ivóvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek) | | 400 000 |
| Szennyvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek) | | 800 000 |
| Hulladék (mindhárom épületre) | | 4 600 000 |
| Telefon (kft. saját) | | 900 000 |
| Takarítás vásárolt szolgáltatás. Egyes takarítási feladatokat (nagytakarítás, ablaktisztítás) alvállalkozó végez. | | 17 000 000 |
| Tisztítószer saját állományú dolgozókkal végzett napi munkához, valamint higiéniai szerek beszerzése. | | 14 000 000 |
| Őrzés-védelem alvállalkozó által | | 15 000 000 |
| Vízadagoló automata | | 3 200 000 |
| Szőnyeg bérlés tisztítással(előtterek, lábtörlők). | | 1 500 000 |
| Kertészeti munkák, alvállalkozó | | 5 000 000 |
| Vásárolt anyagok, bútorok, kiegészítők stb. Új igények és elhasználódás miatti cserék. | | 7 000 000 |
| Javítások, karbantartások (alvállalkozói) | | 16 000 000 |
| Rendezvény szervezés. Egyes önkormányzati rendezvények technikai feltételeinek, cateringjének biztosítása. | | 8 000 000 |
| Büfé beszerzés (ELÁBÉ) | | 1 500 000 |
| Klíma karbantartás (alvállalkozó) | | 14 000 000 |
| Napelem karbantartás (alvállalkozó) | | 2 100 000 |

| | | |
|------------------------------|--|--------------------|
| Kiadások | Felvonó karbantartás (alvállalkozó) | 2 100 000 |
| | Tűzjelző karbantartás (alvállalkozó) | 3 100 000 |
| | Villámoltó üzemeltetés (alvállalkozó) | 300 000 |
| | Könyvelés, bérszámfejtés, munkaügy (vásárolt szolgáltatás) | 4 000 000 |
| | Könyvvizsgálat (vásárolt szolgáltatás) | 1 000 000 |
| | Jogi szolgáltatás (vásárolt szolgáltatás) | 400 000 |
| | Szakértői díjak (közbesz., érintés-, villámvédelem, stb.) Előírások szerint rendszeres, visszatérő kötelezettség. | 3 000 000 |
| | Üzemanyag (gépjármű) | 700 000 |
| | Egyéb rezsi (kisebb eseti kiadások, reprezentáció) | 15 000 000 |
| | Bankköltség | 9 100 000 |
| | Társasági adó | 3 500 000 |
| | Iparűzési adó | 9 400 000 |
| | Építményadó | 9 100 000 |
| | Innovációs járulék | 1 500 000 |
| | Épületbiztosítás | 1 800 000 |
| | ÁFA befizetés | 18 000 000 |
| | Béreköltség járulékokkal 22 létszámra + saját állományú örök | 135 000 000 |
| | FB tiszteletdíj járulékokkal | 2 900 000 |
| | Költségtérítések | 3 900 000 |
| | Megbízási díjak | 3 000 000 |
| | KEHOP | 720 000 |
| | KVK projektfenntartás (tanácsadó bevonása) | 936 000 |
| | bútorbeszerzések, épületfelszerelés (függöny, szőnyeg, növényzet, stb.) | 6 000 000 |
| | Kamerarendszer csere | 15 000 000 |
| | Összes kiadás | 478 992 000 |
| | | |
| Pénzforgalmi egyenleg | 290 000 | |

Budapest, 2021.05.05.

