

Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.

2022. évi pénzügyi terv, szöveges összefoglaló

Társaságunk villamos energia adás-vételi szerződése, - mely alapján korábban a három épület villamos energia igényének ellátása történt -, 2021. év végén lejárt. 2022. év elején a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, mint az ingatlan tulajdonosa szerződött le az elektromos energia szolgáltatóval, a Bocskai út 39-41. sz. alatti épület tekintetében. Ennek következtében Társaságunk a Bocskai úti épület szolgáltatási és üzemeltetési díja mellett már nem számlázza tovább az önkormányzati tulajdonú épület havi áramdíját.

Társaságunk a saját tulajdonú Zsombolyai utcai épületekre kötött rögzített áras új villamos energia szerződést. A szerződéses ár a tavalyi évhez képest a kétszeresére emelkedett (22 Ft/kwh-ról 44 Ft/kwh-ra), figyelembe véve azonban a jelenlegi piaci árakat, az ár így is kedvezőnek tekinthető. Az áramdíj növekedés miatt éves szinten, a Zsombolyai u. 4. és 5. számú épületeknél együttesen bruttó 6 millió forintos többletköltségre számítunk, amit a tavalyi előzetes üzleti tervünkben már jeleztünk a 2022-es év költségvetésének tárgyalásakor. Mindezek miatt szükségessé vált a Zsombolyai utcai épületek üzemeltetési díjának évi bruttó 6 millió forintos növelése.

A Zsombolyai Kft. 2021. szeptember 7-én a 479/2021. (III. 25.) XI. ÖK Polgármesteri határozatnak megfelelően átszerződött a K&H Bankhoz. A K&H Bankkal kötött szerződés alapján 2022. január 10-én konvertáltuk forintra az addig euróban nyilvántartott hiteleinket, majd az Újbuda Önkormányzatával 2022. február 1-én kötöttük meg újra a hitelek törlesztő részletének fedezetét képező ingatlan bérleti szerződéseinket. Az újonnan kötött bérleti szerződésekben a bérleti díj már fix, forint alapú, mely kizárja az árfolyam ingadozását és a forint gyengülés bérleti díj növelő hatását.

A bankváltással az alacsonyabb kamatkörnyezetnek, és a forintosításnak köszönhetően a korábbinál jóval kedvezőbb hitelkonstrukció vált elérhetővé, mellyel jelentős megtakarítás várható a 2022-es évben. Amennyiben összehasonlítjuk a korábbi és a jelenlegi hitelkonstrukciót, a bankváltással és a forintosítással éves szinten 40 millió forintos megtakarításra számítunk, figyelembe véve a forint gyengülésének jelenlegi tendenciáját.

Az Újbuda Önkormányzatával kötött Bocskai úti napelem üzemeltetési szerződésünk ez év novemberében lejár, ezért terveinkben 10 hónap díjbevétellel számoltunk.

Továbbra is feladatunk az önkormányzati tulajdonban lévő Móricz Zsigmond körtéren álló „Gomba” épület karbantartása, az épülethez tartozó közterület és udvar karbantartása, szervezzük a közmű és energiaszolgáltatást, teljesítjük az egyedi igényeket az ingatlan bérlőivel, használóival. Változatlanul végezzük a Kérő utcai Újbudai Önkéntes Koordinációs és Módszertani Központ és a Bölcső utcai Újbudai Szenior Programközpont helyiségcsoportra

vonatkozó szolgáltatásokat, úgymint ingatlan, gépek, berendezések karbantartása, takarítás, gondnoki tevékenység, rendezvényszervezés, hulladékgazdálkodás. Az említett feladatok üzemeltetési díjai az előző évhez képest nem emelkedtek.

Az önkormányzati rendezvények szervezéséből eredő bevételeink esetében kisebb növekedéssel számolunk az előző évhez képest, köszönhetően a korlátozások feloldásának és a járványhelyzet normalizálódásának. A főépület földszintjén elhelyezkedő hidegbüfét a 2021. év második felétől már nem Társaságunk üzemelteti, így az ehhez kapcsolódó bevételek és kiadások már nem szerepelnek a terveinkben.

A Kulturális Városközpont utolsó projektfenntartási jelentését projektmenedzserünk már beadta a Felügyeleti Hatóság felé, a záró helyszíni ellenőrzés azonban még nem történt meg. A témában felmerülő további projektmenedzseri költségeinket az Újbuda Önkormányzatával történt megállapodás alapján 2022. év elejétől már saját forrásból egyenlítjük ki.

A Vincellér utcai elektromos autó töltő üzemeltetése ez év elejétől már nem Társaságunk feladata, ezért az már szintén nem szerepel a terveinkben.

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. A növekvő energia- és üzemanyagárak, magas infláció, alapanyag és alkatrészhiány miatt a termékek és szolgáltatások drágulására számítunk; az elmúlt hetekben több alvállalkozónk jelentette be általánydíjának megemelését. Mindeközben a koronavírus járvány következtében továbbra is fokozott figyelmet fordítunk a takarítási, fertőtlenítési feladatokra, a tisztítószeres, higiéniai anyagok vásárlására.

A bérköltségek tervezésénél 14%-os emelkedést prognosztizálunk az előző évhez képest, mivel a tavalyi évben csak április 1-től kellett számolnunk az átvett 8 fős biztonsági szolgálat munkabérével, szemben az idei 12 hónappal.

A 2022-es évben esedékessé válik a 3 évente kötelező érintésvédelmi felülvizsgálat mindhárom épületnél. Az idei évben megvalósul a Zsombolyai u. 4-5. számú épületeken működő minierőművek hibás invertereinek cseréje 5,2 M Ft értékben. Tervezzük továbbá a három épület kamerarendszerének cseréjét, a fő épületet és a Bocskai úti épületet összekötő átjáró felújítását, illetve a Kérő utcai Újbudai Önkéntes Koordinációs és Módszertani Központ padlófelújítását és festését.

Társaságunk pénzügyi tervének bemutatása után a 2022. évi prémium célkitűzésemet itt kívánom előterjeszteni, melyet a Zsombolyai Kft. Felügyelő Bizottsága módosított, és jóváhagyott:

1. prémium feladat, 50%:

A Bocskai úti épület villamos energia szolgáltató váltásában való aktív közreműködés

2. prémium feladat, 20%:

A három önkormányzati épület elavult, korszerűtlen kamerarendszerének cseréje

3. prémium feladat, 20%:

A három önkormányzati épület érintésvédelmi vizsgálatának lebonyolítása, a felmerülő hiányosságok pótlása

4. prémium feladat, 10%

Az ügyvezető hathatósan továbbítsa az önkormányzati vezetés felé a FB elvárását, miszerint a Zsombolyai u-i épületek elé ne kerülhessen ki szivárványos – vagy más, közvéleményt megosztó szimbólumú – zászló, és ezt szabályozza önkormányzati rendelettel. A prémiumcél akkor teljesül, ha a zászló idén nem kerül ki.

Tisztelt Gazdasági Bizottság, kérem a felvázolt üzleti terv és prémium célkitűzéseim szíves elfogadását!

Budapest, 2022. 05.02.

Tisztelettel:

ZSOMBOLYAI
INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
1113 Bp., Zsombolyai u. 5.
Cégbiztosítási szám: 01-09-723211
Adószám: 13197232-2-43

Molnár Tibor

ügyvezető

Zsombolyai Kft.

Mellékletek:

1. Zsombolyai Kft. Üzleti terv 2022., táblázatos formában

1. sz. melléklet
Zsombolyai Kft.
2022. évi üzleti terv (Ft)

		2022. évi terv	
	Tétel	Bevétel bruttó	Kiadás bruttó
Bevételek	Bocskai szolgáltatási díj	100 928 000	
	ZS4 + ZS5 üzemeltetési díj	252 384 000	
	Bérleti díj Zs5.	87 227 000	
	Bérleti díj Zs4.	59 336 000	
	Napelem	5 398 000	
	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	0	
	KVK projektfenntartás. Az ötéves kötelező fenntartás feladatai, ellenőrzések, fenntartási jelentések, változások kezelése.	0	
	Villámoltó üzemeltetés	0	
	Egyéb bevétel	10 000 000	
	Összes bevétel:	532 021 000	
Kiadások	Hitel Zsombolyai u. 5. (250583)		87 227 000
	Hitel Zsombolyai u. 4. (251649)		59 336 000
	Napelem hitel (101892)		0
	Áram		19 000 000
	Távhő (Zs 4. és Zs 5. épületek)		8 000 000
	Ivóvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek)		700 000
	Szennyvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek)		750 000

Kiadások	Hulladék (mindhárom épületre)	4 500 000
	Telefon (kft. saját), UPC Bocskai	900 000
	Takarítás vásárolt szolgáltatás. (nagytakarítás, ablaktisztítás, Kérő-Bölcső takarítás alvállalkozóval)	10 000 000
	Tisztítószer saját állományú dolgozókkal végzett napi munkához, valamint higiéniai szerek beszerzése.	8 000 000
	Portaszolgálat, recepció alvállalkozó által	0
	Vízadagoló autómata	2 500 000
	Szőnyeg bérlés tisztítással(előterek, lábtörlők).	1 700 000
	Udvertakarítás, kertészet alvállalkozó	5 210 000
	Vásárolt anyagok (karbantartási anyag, egyéb anyag)	5 000 000
	Bútorbeszerzések, épületfelszerelés (kisebb beruházások: bútor, konyhai gép, függöny, szőnyeg, szék stb.)	2 000 000
	Javítások, karbantartások (alvállalkozói)	8 500 000
	Rendezvényszervezés. Egyes önkormányzati rendezvények technikai feltételeinek, cateringjének biztosítása.	7 000 000
	Büfé beszerzés (ELÁBÉ)	0
	Klíma karbantartás (alvállalkozó)	12 500 000
	Napelem karbantartás (alvállalkozó)	9 000 000
	Felvonó karbantartás (alvállalkozó)	2 500 000
	Tűzjelző karbantartás (alvállalkozó)	2 500 000
Villámtöltő üzemeltetés (alvállalkozó)	0	

Kiadások	Könyvelés, bérszámfejtés, munkaügy (vásárolt szolgáltatás)		3 500 000
	Könyvvizsgálat (vásárolt szolgáltatás)		1 000 000
	Jogi szolgáltatás (vásárolt szolgáltatás)		400 000
	Szakértői díjak (közbeszerzés, értékbecslő, stb.)		5 000 000
	KVK projektfenntartás (tanácsadó bevonása)		936 000
	KEHOP (óvodafelújítások, tanácsadó bevonása)		720 000
	Üzemanyag (2 db gépjármű)		1 500 000
	Egyéb rezszi (céges autó költségei, szoftverdíjak, leltározók, munkaruha)		10 000 000
	Bankköltség		2 000 000
	Társasági adó		2 000 000
	Iparűzési adó		7 500 000
	Építményadó		9 200 000
	Innovációs járulék		1 000 000
	Épületbiztosítás		1 500 000
	ÁFA befizetés		19 500 000
	Munkabér, megbízási díj, tiszteletdíj, költségtérítés, jutalom, prémium (nettó)		107 118 000
	Személyi jövedelem adó		21 500 000
	Társadalombiztosítási járulék		23 473 000
	Bruttó bér összesen:		152 091 000
	Szociális hozzájárulási adó		14 850 000
	Szakképzési hozzájárulás		0
	Bruttó bér munkáltatói terhekkkel:		166 941 000
	Egyéb bérjellegű kifizetések (saját gk használat, Kata különadó, táppénz)		1 800 000
	Tartalék		
	Egyéb kiadás		1 000 000
	Összes kiadás		492 320 000
	Pénzforgalmi egyenleg	39 701 000	

Budapest, 2022.05.02.