

Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.

Üzleti Terv a 2023-as évre

Az Újbuda Önkormányzata felé számlázandó szolgáltatási és üzemeltetési díjainknál 2023. év elejétől 5 %-os áremelést hajtottunk végre. A három épület szolgáltatási és üzemeltetési díjbevétele éves szinten várhatóan 330 M Ft lesz. Nagyobb változás a távhő és villamosenergia díjaknál következett be, melyeket Társaságunk korábban - a saját tulajdonú épületek esetében (Zsombolyai u. 4. és 5.) – szerződés szerint az üzemeltetési díj bevételeiből gazdálkodott ki. Az energia árak nagymértékű emelkedése miatt az üzemeltetési díjak azonban már nem nyújtottak elegendő fedezetet a közüzemi számlák rendezésére, ezért a távhő és villamosenergia fogyasztás ellenértékét kivettük az üzemeltetési díjainkból, és azokat külön; továbbszámlázás formájában továbbítjuk az Önkormányzat felé. A távhő és villamosenergia fogyasztás ellenértékét a két épületnél a 2023-as évre a takarékoskodás ellenére is 77,7 M Ft-ra becsüljük.

2023. év elejétől a hiteleink fedezetét képező bérleti díjainkat a megemelkedett törlesztőrészekhez igazítottuk, így azok várhatóan 222 M Ft bérleti díjbevétel eredményeznek.

Továbbra is végezzük a Móricz Zsigmond téri „Gomba” üzemeltetését, melynek üzemeltetési díja nem változott.

A Kérő és Bölcső utcai helységcsoport vagyongazdálkodását a Gamesz vette át, Társaságunk azonban továbbra is végzi a takarítást és a rendezvényszervezést (alacsonyabb üzemeltetési díj ellenében) a programközpontokban. Ezen tevékenységből eredő díjbevételünk 7,3 M Ft éves szinten.

2022. év végén kötöttük meg vállalkozási szerződéseinket az Újbuda Önkormányzatával, melyek alapján – alvállalkozó bevonásával - vállaltuk a XI. kerület Bertalan Lajos u. 24. sz. ingatlan felújítását 15,3 M Ft értékben, a Lágymányosi u. 4. sz. ingatlan felújítását 6,9 M Ft értékben, és a Kende u. 14. sz. ingatlan felújítását 7,8 M Ft értékben. Ezen munkálatok az UIA CUP projektben (Urban Innovative Actions - „Cultural Urban Platform”) megvalósítani kívánt „Eleven Blokk” felújítása érdekében jöttek létre. A felújítási munkálatok jelenleg is zajlanak.

2023. március 1-től új feladatunk az Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetési, fenntartási és takarítási feladatainak ellátása a Fehérvári és az Albertfalva utcában. Ezen tevékenységből eredő díjbevételünk 12,7 M Ft éves szinten. A feladatkör átvétele plusz 1 munkavállaló, és két alvállalkozó (gondnok, takarítónő) átvételét is magában foglalja.

Szintén új feladatunk 2023. március 1-től a Bartók Béla út 29. sz. alagsorban létesített rendezvényterület üzemeltetése és szolgáltatása, melyből eredő díjbevételeink várhatóan 2,54 M Ft lesznek.

A napokban megkezdjük a tárgyalásokat a Kelenvölgyi posta újrainyitásával kapcsolatban is, mely feladatkör átvétele plusz 1-2 fő munkavállaló átvételét jelenti.

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 átalánydíjának megemelését.

A bérköltéseknél az infláció miatt 2023. május 1-től átlagban 18 %-os emelést tervezünk. A bővülő munkavállalói létszám, és a munkabérek emelése miatt a Társaság bérköltését a 2023-as évre 207 millió Ft-ra becsüljük.

2023-ban tervezzük a három épület nagytakarítását 5 millió Ft értékben, illetve megvizsgáljuk a Zsombolyai u. 5. számú épületen elhelyezett minierőmű korszerűsítésének a lehetőségét is.

Társaságunk pénzügyi tervének bemutatása után a 2023. évi prémium célkitűzésemet itt kívánom előterjeszteni, melyet a Zsombolyai Kft. Felügyelő Bizottsága jóváhagyott:

1. prémium feladat, 50%:

A Bazsalikom u. 24. szám alatti Kelenvölgyi Postahivatal újranyitása és üzemeltetése.

2. prémium feladat, 30%:

Az Albertfalva u. 4 szám alatti bérlakások és a Fehérvári út 182-190. szám alatti Fecskeház üzemeltetésének átvétele és folyamatos működtetése.

3. prémium feladat, 20%:

A Bartók Béla út 29. számú épület alagsorában elhelyezett Ifjúsági Közösségi Tér üzemeltetésének átvétele és folyamatos működtetése.

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

Budapest, 2023. 04.18.

Tisztelettel:


Molnár Tibor

ügyvezető
Zsombolyai Kft.

Mellékletek:

1. Zsombolyai Kft. Üzleti terv 2023., táblázatos formában

1. számú melléklet

Tétel	2023. évi üzleti terv	
	Bevétel bruttó	Kiadás bruttó
Bocskai szolgáltatási díj	99 622 243	
ZS4 + ZS5 üzemeltetési díj	230 164 200	
Továbbszámított távhő és villamosenergia (Zs4+Zs5)	77 673 000	
Bérleti díj Zsombolyai u. 5.	122 548 632	
Bérleti díj Zsombolyai u. 4.	99 395 952	
Kérő, Bölcső u. üzemeltetés (60+ program)	7 299 960	
Gomba (egyes karbantartási és üzemeltetési feladatok koordinálása)	960 120	
Rendezvények. Egyes önkormányzati rendezvények technikai feltételeinek, cateringjének biztosítása.	15 000 000	
Eleven Blokk ingatlanfelújítások	30 000 000	
Fehérvári és Albertfalva üzemeltetések	12 700 000	
Bartók Béla u. 29. üzemeltetés	2 540 000	
Összes bevétel	697 904 107	
Hitel Zsombolyai u. 5.		122 548 632
Hitel Zsombolyai u. 4.		99 395 952
Aram (Zs 4. és Zs 5. épületek)		50 224 000
Távhő (Zs 4. és Zs 5. épületek)		27 449 000
Ivóvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek)		448 800
Szennyvíz (Zs 4. és Zs 5. épületek)		719 400
Hulladék (mindhárom épületre)		3 999 600
Telefon (kft. saját), UPC Bocskai		990 000
Takarítás vásárolt szolgáltatás. (nagytakarítás, ablaktisztítás, Kérő-Bölcső takarítás alvállalkozóval)		4 356 000
Tisztítószer saját állományú dolgozókkal végzett napi munkához, valamint higiéniai szerek beszerzése.		12 000 000
Vízadagoló automata		2 468 400
Szőnyeg bérlés tisztítással(előterek, lábtörők).		1 782 000
Udvertakarítás, kertészet alvállalkozó		5 728 800
Vásárolt anyagok (karbantartási anyag, egyéb anyag)		6 151 200
Bútorbeszerzések, épületfelszerelés (kisebb beruházások: bútor, konyhai gép, függöny, szőnyeg, szék stb.)		4 158 000
Javítások, karbantartások (alvállalkozói)		4 422 000
Rendezvényszervezés. Egyes önkormányzati rendezvények technikai feltételeinek, cateringjének biztosítása.		14 500 000
Klíma karbantartás (alvállalkozó)		6 402 000
Napelem karbantartás (alvállalkozó)		3 000 000
Felvonó karbantartás (alvállalkozó)		2 468 400
Tűzjelző karbantartás (alvállalkozó)		3 000 000
Könyvelés, bérszámfejtés, munkaügy (vásárolt szolgáltatás)		3 900 000
Könyvvizsgálat (vásárolt szolgáltatás)		1 000 000
Jogi szolgáltatás (vásárolt szolgáltatás)		594 000
Szakértői díjak (közbeszerzés, értékecselő, közjegyző, stb.)		4 620 000
KEHOP (óvodafelújítások, tanácsadó bevonása)		792 000
Üzemanvag (3 db gépjármű)		1 848 000
Egyéb rezszi (céges autó költségei, szoftverdíjak, leltározók, munkaruha)		8 400 000
Bankköltség		1 500 000
Társasági adó		1 000 000
Iparűzési adó		6 400 000
Építményadó		9 200 000
Innovációs járulék		800 000
Épületbiztosítás		1 500 000
AFA befizetés		25 000 000
Bruttó bér munkáltatói terhekkel (Munkabér, megbízási díj, tiszteletdíj, költségtérítés, jutalom, prémium + SZJA+TB+Szocho):		207 000 000
Egyéb bérjellegű kifizetések (saját gk használat, Kata különadó, táppénz)		900 000
Eleven Blokk ingatlanfelújítások		28 600 000
Fehérvári és Albertfalva üzemeltetések (ingatlanügymintező, pondnok, takarító)		9 500 000
Bartók Béla u. 29. üzemeltetés (takarítás, üzemeltetés)		2 300 000
Nagytakarítás (3 épület)		5 000 000
Napelem korszerűsítés (ZS5)		0
Tartalék		0
Egyéb kiadás		1 500 000
Összes kiadás		697 566 184
Bevétel-Kiadás		337 923