



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEVAK ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

JAVASLAT

a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. 2012. évi üzleti tervének elfogadására

Készítette: **Lihor Balázs** *Lihor Balázs*
gazdasági divízióvezető

Előterjesztő: **Werner Péter**
vezérigazgató


Az előterjesztés egyeztetve:

Halmos Istvánné ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2012. évi 122 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2012. 05. 03.

Az előterjesztés leadva:

2012. április 24

Testületi ülés időpontja:

2012. május 3.



Tisztelt Képviselő-testület!

A CSEVAK Zrt. 2012. évi üzleti terve két fejezetből áll:

- a CSEVAK Zrt. és a 2012. évi tervezett működés, valamint a várható fontosabb változások bemutatása,
- a CSEVAK Zrt. 2012. évi üzleti tervének számszaki adatait tartalmazó táblázatok.

A CSEVAK Zrt. az Önkormányzattal fennálló vagyonkezelési megállapodása (amelyet a Képviselő-testület a 248/2011.(III.31.)Kt. számú határozatával hagyott jóvá) és a további feladatkör-bővülést eredményező egyéb képviselő-testületi határozatok alapján végzett feladatainak várható bevételeit és kiadásait az Önkormányzat költségvetésének összeállításához készített tervében szerepeltette, amely beépítésre került az Önkormányzat 3/2012. (II.23.) számú költségvetési rendeletébe. Az üzleti terv táblázatai az erre vonatkozó számszaki adatokat is tartalmazzák.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2012. évre vonatkozó üzleti tervet és a mellékleteket érdemben tárgyalja meg és fogadja el.

Budapest, 2012. április 25.



Werner Péter
vezérigazgató

Mellékletek:

1. sz. melléklet: előterjesztés egyeztetve
2. sz. melléklet: a CSEVAK Zrt. 2012. évi üzleti terve

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. 2012. évi üzleti tervét a jelen előterjesztés 2. számú mellékletében foglalt tartalommal elfogadja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: végrehajtásért: Németh Szilárd polgármester
Werner Péter vezérigazgató, CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

616

Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné ágazatvezetővel.

Budapest, 2012. április 25.

Halmos Istvánné
ágazatvezető

A CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. 2012. évi üzleti terve

I. A CSEVAK Zrt. és működésének általános bemutatása

A CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Társaság) a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. sz. törvény alapján a Budapest-Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete Vagyonkezelő és Vagyonhasználó Korlátolt Felelősségű Társaság átalakulásával, annak általános jogutódjaként, a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete (1211 Budapest, Szent Imre tér 10., a továbbiakban: alapító) a 311/2007 (IV.17.) Kt. számú határozata szerint alapította.

1., A Társaság cégneve

CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2., A Társaság rövidített cégneve

CSEVAK Zrt.

3., A Társaság székhelye

1215 Budapest, Katona József utca 62-64.

4., A Társaság alapítója

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)

5., A társaság tevékenysége

6832'08 Ingatlankezelés (főtevékenység)

3700'08 Szennyvíz gyűjtése, kezelése

3811'08 Nem veszélyes hulladék gyűjtése

3900'08 Szennyeződésmérsítés, egyéb hulladékkezelés

4110'08 Épületépítési projekt szervezése

4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése

4221'08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése

4291'08 Vízi létesítmény építése

4311'08 Bontás

4313'08 Talajmintavétel, próbafúrás

4321'08 Villanszerelés

4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés

4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés

4331'08 Vakolás

4332'08 Épületasztalos szerkezet szerelése
4333'08 Padló -és falburkolás
4334'08 Festés, üvegezés
4339'08 Egyéb befejező építés m.n.s.
4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
5210'08 Tárolás, raktározás
5221'10 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
6420'08 Vagyonkezelés (holding)
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
6920'11 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7010'08 Üzletvezetés
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7311'09 Reklámügynöki tevékenység
7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
8110'08 Építményüzemeltetés
8121'08 Általános épület takarítás
8130'08 Zöldterület-kezelés
8291'08 Követelésbehajtás
9329'11 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
9499'11 M.n.s. egyéb közösségi, társadalmi tevékenység

6., A Társaság működésének és ügyvitelének általános jellemzése

A Társaság alapítási céljainak megfelelően a kapacitása nagy részét önkormányzati feladatok megvalósítására fordítja, ennek megfelelően bevételeinek döntő hányadát az önkormányzati támogatás teszi ki, a társaság működése meghatározó módon a támogatás mértékétől függ. Szakember- és eszközállománya a vagyonkezelési feladatok végrehajtására van optimalizálva. A Társaság piaci helyzete, a bővülő feladatai, koordinációs tevékenysége, az Önkormányzat által megbízás alapján végzett feladatainak ellátása jelentős hatást gyakorol a terület gazdasági tevékenységére.

A Társaság az Önkormányzattal fennálló vagyonkezelési megállapodása (a továbbiakban: Megállapodás) alapján végzett feladatainak várható kiadásait és bevételeit az Önkormányzat költségvetésének összeállításához készített tervében tervezte meg, amely beépítésre került az Önkormányzat 3/2012. (II.23.) költségvetési rendeletébe.

A Társaság a számviteli törvény 12. §-a 3. bekezdése értelmében – könyvvezetésében – a kettős könyvvitelt alkalmazza. Szintetikus és analitikus nyilvántartásokat vezet, melyek alapján bizonyítható módon bemutatható a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzete, illetve azok változásai. Analitikus nyilvántartást vezet a befektetett eszközökről, vásárolt készletekről, a szállító és vevő partnerei folyószámláiról.

A Társaság éves beszámolót készít december 31-ei fordulónappal, amely mérlegből, eredmény-kimutatásból és kiegészítő mellékletből tevődik össze, valamint ezen felül

üzleti jelentést is készít. Az éves beszámolót a Társaság teljes körű leltárral, könyvviteli zárással, főkönyvi kivonattal támasztja alá. A kiértékelés mennyiségben és értékben történik. Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A Társaság az eredmény-kimutatások közül az „A” típusú (összköltséglejzés) eredmény-kimutatást készíti el, a számviteli politikájának megfelelően.

A Társaság alaptőkéje 552.400.000,-Ft, azaz ötszázötvenkétfélmillió-négyszázezer forint.

7., A 2012. évi gazdálkodás fontosabb elemei

A CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete részére az önkormányzati törvényben meghatározott kötelező és önként vállalt feladatokat, azon belül az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 37/2007. (XI. 27.) Kt. számú rendeletében és a Társaság és az önkormányzat között a 248/2011. (III.31.) Kt. számú határozattal elfogadott Megállapodás alapján meghatározott feladatokat végzi.

A Társaság 2012-ben új feladatként látja el egyes meghatározott intézmények (Rákóczi Kert, Ifjúsági Tábor, Tanuszoda) üzemeltetését, valamint 2011. év végéről áthúzódóan 2012. február végéig ideiglenes jégpályát működtetett. 2012 márciusában újabb közfoglalkoztatási program indult, amelynek keretében a Társaság mind a saját maga részére, mind a meghatározott intézményi kör számára biztosítja a közfoglalkoztatási koordinációs szolgáltatását. A saját tevékenységek között továbbra is a legnagyobb súllyal a Társaságba 2011-ben beolvadt Csepeli Piac Kft. által üzemeltetett Csepeli Piac működtetése (153.000 eFt-os tervezett bevétellel) és a társasház-kezelési tevékenység (55.842 eFt-os tervezett bevétellel) – bővülő társasházi portfólióval – szerepel.

Az önkormányzati költségvetési hiány csökkentése érdekében 2011-ben a Társaság a korábban alvállalkozókkal végeztetett önkormányzati feladatok döntő többségét saját hatáskörbe vonta, amelynek érdekében mind az eszközparkját, mind a munkatársi állományi létszámát jelentősen bővítette. Ez a bővítés 2012-ben is folytatódik a közvetített szolgáltatások további csökkentése érdekében. Emellett ugyanakkor bizonyos fizikai munkakörök esetében az alkalmazotti létszám csökkentése várható a közfoglalkoztatottak bevonása miatt.

Az informatikai fejlesztések 2012-ben a feladatok ellátásához szükséges mértékben folytatódnak mind a szoftverek (pl. Apolló nevű integrált ügyviteli szoftver), mind – a biztonságos üzemeltetés érdekében – a hardverek (beleértve a telefonközpontot is) vonatkozásában.

Jelentősebb műszaki fejlesztés a Csepeli Piac területén várható a 722/2011.(X.27.)Kt. számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott üzleti terv alapján. A beruházás a Csepeli Piac galériájának és eladótereinek fejlesztésére fog kiterjedni, amelynek célja a tevékenységhez kapcsolódó bevételek maximalizálása, a csarnoktér igényesebb és kulturáltabb kihasználása, valamint a bérlelők vagyonszükségletének növelése.

Az Önkormányzat képviselő-testületének jóváhagyása alapján egy felszámolás alatt álló gazdasági társaság ingatlanaira kiírt pályázat keretében tervezi a Társaság egy

Üdülőként hasznosítható ingatlan megvételét legfeljebb 40.000 eFt + ÁFA összegért. Az ingatlanból az épület bruttó bekerülési értéke várhatóan legfeljebb 25.400 eFt, amely a tárgy évben augusztus 1-jétől az egyéb költségek között szerepeltetett értékcsökkenési leírásként, 212 eFt összegben befolyásolja a Társaság adózás előtti eredményét.

A Társaság az Önkormányzat megbízásából végzett 2012. évi feladatait 1.214.768 eFt önkormányzati bevételből (saját és közvetített szolgáltatások nettó árbevétele és az egyéb bevételként könyvelt működési támogatás) kívánja megvalósítani, a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódóan a központi költségvetéstől érkező tervezett támogatás 63.493 eFt, míg a saját tevékenységekhez kapcsolódó bevételek összege 245.424 eFt, amelyet a Társaság a teljes szabad kapacitásának kihasználásával ér el. Az üzleti terv a Társaság 2012. évi működését várhatóan pozitív adózás előtti eredménnyel biztosítja.

II. A CSEVAK Zrt. 2012. évi üzleti terve számokban

2012. évi bevételi terv

e Ft-ban

Önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó bevételek			
Elszámolási tábla sorszáma	Szakkéletpénztár-száma	Megnevezés	Összeg
POHI 1/a tábla	6820011	Szociális bérlakás működési támogatása	91 451
POHI 1/a tábla	6820011	Piaci bérlakás működési támogatása	206
POHI 1/b tábla	6820022	Nem lakás céljára szolgáló helyiség működési támogatása	45 908
POHI 1/b tábla	6820022	Ingatlan nyilvántartással kapcsolatos működési támogatás	10 000
POHI 1/c tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 97-105. nem szociális bérlakás kezelési díja	1 028
POHI 1/c tábla	6820012	II. Rákóczi F.u. 97-105. nem szociális bérlakás takarítási, gondnoki díja	2 599
POHI 1/d tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 93-95. nem szociális bérlakás kezelési díja	605
POHI 1/d tábla	6820012	II. Rákóczi F.u. 93-95. nem szociális bérlakás takarítási, gondnoki díja	2 599
POHI 3. tábla	6820001	Elidegenített ingatlanok hitelállomány után elszámolt bevétel	3 143
POHI 4. tábla	5221301	Közterület-hasznosítás működési támogatása	742
POHI 7. tábla	8130001	Parkfenntartás működési támogatása	209 115
POHI 7. tábla	3811041	Hulladékszállítás működési támogatás	75 251
POHI 7. tábla	8414031	Városüzemeltetés működési támogatása	62 176
POHI 7. tábla	5221101	Közutak, hidak fennt. működési támogatása	116 409
POHI 8. tábla	5221101	Beruházási feladatok működési támogatása	39 950
POHI 9. tábla	6820021	OSZI felújítási feladatok működési támogatása	11 712
POHI 10. tábla	8411261	Városfejlesztés működési támogatása	55 459
POHI 11. tábla	8411261	Pályázati tevékenység működési támogatása	3 938
POHI 12. tábla	6820022	OSZI karbantartási feladatok működési támogatása	128 339
POHI 13. tábla	6820022	Intézmények működési támogatása	95 315
		Összesen	955 945
Közvetített szolgáltatások (nettó árbevétel) - részletezését ld. külön táblázatban			
POHI 1/a tábla	6820011	Szociális bérlakás	53 508
POHI 1/b tábla	6820022	Nem lakás céljára szolgáló helyiség	71 070
POHI 1/c tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 97-105. nem szociális bérlakás	28 141
POHI 1/d tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 93-95. nem szociális bérlakás	17 872
POHI 7. tábla	8130001	Parkfenntartás	21 260
POHI 7. tábla	3811041	Hulladékszállítás	29 134
POHI 7. tábla	8414031	Városüzemeltetés	4 331
POHI 7. tábla	5221101	Közutak, hidak fenntartása	9 843
	8130001	Lakótelepi mintapark	2 500
		Jégpálya üzemeltetése	7 937
		összesen	245 595
Közfoglalkoztatással kapcsolatos elszámolás			13 228
Önkormányzati bevétel összesen			1 214 768
Közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó bevétel			
Közfoglalkoztatás elszámolható költsége			63 493
Saját tevékenység bevétele			
		Csepeli Piac bérleti díj	153 000
		Társasházkezelés közös képviselési díj	55 842
		Társasházak könyvvizsgálói díja	414
		Liftfelügyeleti díj	5 132
		Saját ingatlan bérleti-, parkoló díj	5 680
		Saját ingatlan továbbslázott közüzemi díja	1 465
		Egyéb bevétel	2 627
		Kamat	12 000
		Térítés nélkül átvett eszközök écs.-i leírása	4 422
		Fejlesztési célra átvett eszközök écs.-i leírása	4 842
Saját tevékenység bevétele összesen			245 424
Bevételek mindösszesen			1 523 686

e Ft-ban

2012. évi költségterv	
Megnevezés	Összeg
Anyagköltség	272 916
Igénybe vett szolgáltatás	152 780
Béreköltség	544 696
Személyi jellegű kifizetés	53 506
Szociális hozzájárulási adó	145 065
Egyéb költség	76 022
Adók, egyéb ráfordítás	32 488
Közvetített szolgáltatás	245 595
Költségek összesen	1 523 068
2012. évi várható adózás előtti eredmény	
Bevételek összesen	1 523 686
Költségek összesen	1 523 068
Adózás előtti eredmény	618

Közvetített szolgáltatások és egyéb átmenő tételek részletezése			
Elszámolási tábla sorszáma	Szakfeladatszám	Megnevezés	Összeg
POHI 1/a tábla	6820011	Szociális bérlakás nettó	53 508
		Szociális bérlakás ÁFA	9 816
		Szociális bérlakás átmenő tételek	129 965
		Szociális bérlakás dologi kiadás	193 289
POHI 1/b tábla	6820022	Nem lakás céljára szolg. helyiség nettó	71 070
		Nem lakás céljára szolg. ÁFA	18 918
		Nem lakás céljára szolg. helyiség átmenő tételek	18 056
		Nem lakás céljára szolg. helyiség dologi kiadás	108 044
POHI 1/c tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 97-105. nem szociális bérlakás nettó	28 141
		II. Rákóczi F. u. 97-105. nem szociális bérlakás ÁFA	6 344
		II. Rákóczi F. u. 97-105. nem szociális bérlakás dologi kiadás	34 485
POHI 1/d tábla	6820012	II. Rákóczi F. u. 93-95. nem szociális bérlakás nettó	17 872
		II. Rákóczi F. u. 93-95. nem szociális bérlakás ÁFA	3 830
		II. Rákóczi F. u. 93-95. nem szociális bérlakás dologi kiadás	21 702
POHI 7. tábla	8130001	Parkfenntartás nettó	21 260
		Parkfenntartás ÁFA	5 740
		Parkfenntartás nettó	27 000
POHI 7. tábla	3811041	Hulladékszállítás nettó	29 134
		Hulladékszállítás ÁFA	7 866
		Hulladékszállítás dologi kiadás	37 000
POHI 7. tábla	8414031	Városüzemeltetés nettó	4 331
		Városüzemeltetés ÁFA	1 169
		Városüzemeltetés dologi kiadás	5 500
POHI 7. tábla	5221101	Közutak, hidak fenntartása nettó	9 843
		Közutak, hidak fenntartása ÁFA	2 657
		Közutak, hidak fenntartása dologi kiadás	12 500
	8130001	Lakótelepi mintapark	2 500
		Jégpálya üzemeltetése nettó	7 937
		Jégpálya üzemeltetése ÁFA	2 063
		Jégpálya üzemeltetése dologi kiadás	10 000
Közvetített szolgáltatások nettó árba utalás és ráfordításai a CSEVAK Zrt.-nél			245 595
Közvetített szolgáltatások dologi kiadásainak összege az Önkormányzatnál			452 020