

INTEGRIT-XX. Kft.

Ügyintézés helyszíne: 1204. Bp. Tátra téri új vásárcsarnok

Levelezési cím: PE1 1725. Pf. 39.

Telefon (06 1) 285-3081

Fax (06 1) 285-1691

E-mail info@integritxx.hu

Web www.integritxx.hu



**Budapest, Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzatának
Képviselő Testülete**

Budapest

Kossuth L. tér 1.

1201

Tárgy: Az Integrit-XX Kft költségcsökkentési, működés hatékonysági és árbevétel növelési javaslatai

Tisztelt Képviselőtestület!

Az előterjesztés címének megfelelően két csoportra bontjuk azt a komplex intézkedési csomagot, melyet tervezünk bevezetni a cég költségeinek csökkentése, valamint hatékonyságának növelése érdekében.

Költségcsökkentés

Ebben a tárgykörben az alábbi intézkedéseket tervezzük vagy már léptük meg:

1.	Energia megtakarítás	Megjegyzés	Megtakarítás
		<i>megtakarítás az adott fogyasztási helyen</i>	
a.	A 4/2022 majd az 5/2022 számú igazgatói utasításban szigorítottuk az áram és földgázfelhasználás szabályait. Ennek keretében a kormányzati intézkedésekkel összhangban szabályoztuk többek közt az irodai hőmérsékletet.	18C ^o 25% (becsült adat)	5.790e.Ft
b.	A piacokon korlátoztuk a világítás időtartamát és mértékét a nyitvatartási időn túl. (Ilyenkor is zajlik munkavégzés a piacokon.)	3% megtakarítás (becsült adat)	500e.Ft
c.	A Tátra téri piacon korlátozzuk a használható öltözők számát. (A használaton kívül helyezett négy helyiségben is biztosítanunk kell a temperáló fűtést.)	28% megtakarítás (becsült adat)	1.625e.Ft

2.	Otthoni munkavégzés		
a.	Valójában minden intézkedés kapcsolódik az energiatakarékosság témaköréhez.		
b.	Az Igló u. 6. szám alatt található helyiségcsoportot a Képviselőtestület rendelkezésünkre bocsátotta ügyfélszolgálat bonyolítása céljából. Sajnálatos módon ez a meglehetősen nagy alapterületű irodakomplexum gázkonvektorral fűthető. Mint közismert ennek hatásfoka a legrosszabbak közé tartozik.		
c.	2023. január 1-től el tudunk rendelni részleges otthoni munkavégzést ezen a területen. Ennek keretében nyitvatartási időben, folyamatos ügyeletet biztosítunk az igazgatóságon, de ezt az irodát lezárjuk. Jelenleg nehezen tervezhető, de legkésőbb március végén újra kell majd nyitnunk ezt a részt is.	70% megtakarítás (becsült adat)	2.060e.Ft
d.	Dolgozunk a részleges otthoni munkavégzés tervén a bérlemény ellenőrzés területén. Ennek informatikai hátterét és lehetőségeit vizsgáljuk.		0-Ft
e.	Az így felszabaduló irodát tudjuk Társasházi ügyfélszolgálatként használni.		0-Ft
f.	A piacüzemeltetés kizárólag személyes jelenléttel végezhető.		0-Ft
g.	Tekintettel arra, hogy az igazgatóság fűtési rendszere érdemben nem szakaszolható, a könyvelés esetében nincs értelme otthoni munkavégzést elrendelni, különösen úgy, hogy ez komoly logisztikai problémákat eredményezett ezen a területen.		0-Ft
h.	Folyamatban van korszerű rendszerek (hőszivattyú, napelem) beszerzésének előkészítése.		
3.	Villamosenergia költség		
a.	A jelenleg fennálló szerződésünk ugyan 207%-os emelést jelentett 2021-ről 2022-re, most mégis azt kell mondanunk, hogy 2022. december 31-ig kedvező díjjal számolhatunk.		
b.	A szolgáltatóval folytatott egyeztetésünk eredményeként 2023. június 30-ig szintén kedvező áron sikerült szerződnünk.		
c.	2023 második felére vélhetően ki kell írunk a közbeszerzési eljárást.		
d.	A képletet a mindenkori világgpiaci ár és az MNB Forint/Euro árfolyama alapján számolják. Számításaink szerint a képlet és a jelenlegi piaci helyzet	Nem tervezhető	

	figyelembevételével, áramdíjunk 89-199-Ft/kWh közé fog esni, attól függően, hogy éppen milyenek a piaci viszonyok.		
4.	Földgáz költség		
a.	A jelenlegi szerződésünk 2022. december 31-én lejár.		
b.	Ugyan eddig - fogyasztásunk alapján - nem kellett közbeszerzési eljárást lefolytatnunk erre az energiahordozóra, most számításaink szerint ez szükséges lehet. Az eljárás lebonyolítására megfelelő szakembert bízunk meg.		
c.	A várható kiadás itt nehezen tervezhető.		
d.	Mind a villamos energiával, mind a földgázzal kapcsolatos döntésekben nagymértékben segít minket a Polgármesteri Hivatal energetikusa, Haluska Judit.		
5.	KIVA		
a.	Jelenleg Társasági adó hatálya alá tartozunk. Javasoljuk a Képviselőtestületnek, mint az Integrit-XX Kft. tulajdonosának, hogy támogassa a KIVA (Kisvállalati Adó) hatálya alá történő átjelentkezést.		5,3 millió forint
b.	Tulajdonosi döntés szükséges		
6.	Létszám leépítés		
a.	Természetesen vizsgáltuk ennek lehetőségét is:		
b.	A Társasházkezelést jelenleg 1 fő vezető irányításával 4 fő társasházkezelő, 1 fő pénztáros / követeléskezelő, 1 fő adminisztrátor, valamint 2,5 fő könyvelő végzi. Itt nem látunk lehetőséget a csökkentésre, amennyiben nem csökkentjük a házak számát.		
c.	A Piacüzemeltetés területén összesen 10 fő dolgozik a két piacon. Ennek jelentős része az őrség, ahol a vonatkozó közbeszerzési és munkaügyi szabályok alapján nem tudunk költséget csökkenteni.		
d.	A Bérleményellenőrzést jelenleg 4,5 munkatársunk végzi. (Mivel mérnök kollégánk részt vesz a társasházi és piaci munkákban is.)		
e.	Lakások száma: 601 Helyiségek száma: 316 Egyéb kiszállások száma: 228 Felméréshez kiszállások száma: 80		

	Összes helyszíni kiszállás száma: 1.225		
f.	Mivel egy átlagos évben nagyjából 220 munkanap áll rendelkezésre ez átlagosan 5,6 helyszíni kiszállást jelent naponta, úgy, hogy ez a tevékenység igen alapos adminisztrációt igényel folyamatosan. Sajnos itt sem látunk lehetőséget érdemi megtakarításra.		

Bevételek növelése

Ebben a tárgykorban az alábbi intézkedéseket tervezzük vagy már léptük meg:

1.	Piaci díjak változtatása	Megjegyzés	Bevétel-változás
a.	Jelenleg a piacokon mindenki „helyhasználati díjat” fizet. Ennek nincs köze a valós, felmerült költségekhez. Javaslom a rendszer felülvizsgálatát, hogy a díjak fedezetet nyújtsanak a piacok üzemeltetésére.	A bevétel-változás teljes egészében a díjemelés mértékétől függ.	0 – 50 millió forint 2023-ban. 0 - 80 millió forint 2024-től.
b.	A jelenlegi számokat vizsgálva átlagosan közel 100%-os áremelés szükséges ahhoz, hogy a piacok fedezzék költségeiket. Ezt azonban nem lehet egységesen végrehajtani, mivel a Táttra téri udvaron már így is rendkívül magasak a díjak.		
c.	A valóságban kizárólag az üzletek alatti helyhasználati díj emelése indokolt az inflációtól eltérő mértékben. Az önkormányzati támogatás megszüntetéséhez 124%-os emelés szükséges a jelenlegi szinten, ami azt jelenti, hogy a Táttra téri épületekben fizetett helyhasználati díjat a jelenlegi (nettó) 1.218-Forintról – 2.724-Forintra kellene emelni.		
d.	Szükséges megvizsgálni, hogy egy önkormányzati rendeletmódosítás kellő alapot biztosít-e a szerződés módosításra, vagy továbbra is szükséges a felek egyetértése?		
2.	Behajtási költségátalány		
a.	Bevezettük a „Behajtási költségátalányt”. Ennek keretében akár 1 nap fizetési késedelem esetén is jogosultak vagyunk 40-Eurót + költségeket érvényesíteni minden egyes számlára.		1,5-2 millió forint
3.	Képviseleti díjak emelése		
a.	Az energiaválság és egyéb hatások miatt megemelkedett költségeinket átlagosan egyszeri 20% díjemeléssel tudjuk kompenzálni.	20%	12 millió forint

b.	Ezt követően – ha nem jön újabb válság – az inflációkövetés pozitív tartományban tarthatja ezt a tevékenységet.		
4.	Saját bérleti díjak emelése		
a.	Minden egyes szerződés esetében megvizsgáljuk, hogy van-e lehetőségünk, illetve indokolt-e az inflációtól eltérő mértékű emelés.	10%	2,8 millió forint
b.	Amennyiben nem tudunk megállapodni meglévő bérlőinkkel, újat keresünk.		
5.	„Új Csarnok” költségeinek továbbhárítása		
a.	Az újonnan kialakult tulajdoni viszonyok lehetővé teszik a felépítményre fordított bizonyos költségek tulajdoni hányad arányában történő továbbhárítását.		5 - 6 millió forint
6.	Helyiség-gazdálkodás		
a.	Az idei év első felében, a Gazdasági Bizottság és az Integrit-XX Kft Felügyelő Bizottsága kezdeményezte a feladatbővítést, mely hosszú távon, részben vagy egészben megoldást nyújthatott volna a cég finanszírozási problémáira, de a folyamat jogi aggályok miatt elakadt. Most javaslom, hogy kísérleti jelleggel vágjunk bele a korábbi tervbe. Ennek keretében, kérem, hogy két régóta gazdátlan, problémás, önkormányzati tulajdonú ingatlant adjon a képviselőtestület az Integrit-XX Kft. tulajdonába, azzal, hogy a cég szabadon dönthet a hasznosítás módjáról.		
b.	Javaslom, hogy a felsorolt helyiségeket a tulajdonos apportálja az Integrit-XX Kft-be így hivatalos lehetőség nyílik a vagyontárgy átadására és ezt követően a szabadabb gazdálkodásra.		
c.	<u>Ezek az ingatlanok az alábbiak:</u>		
d.	Tátra u. 6. üzlethelyiség – volt „Deit Presszó”	Várható beruházási költség	
	<ul style="list-style-type: none"> a. Hosszú évek óta üresen áll b. Műszaki állapota – teljesen leromlott c. Folyamatos kiadást jelent a társasházi közös-költség befizetése d. Jelentős beruházási költsége miatt minden érdeklődő visszaretten e. Övezeti besorolása és a nagyméretű pince miatt az érdeklődők nem tudják kigazdálkodni a bérleti díjat f. Közvetlenül a Tátra téri piac mellett található, azzal integráltan kezelhető 	10-15 millió forint	
	Terv: Felújítás és üzleti célra hasznosítás esetlegesen a bérlő által végzett beruházásban, díjbeszámítással.		
e.	Jókai Mór u. 12. – volt dohánybolt		

	<p>a. Hosszú évek óta üresen áll</p> <p>b. Műszaki állapota – komoly beruházást igényel</p> <p>c. Folyamatos kiadást jelent a társasházi közös-költség befizetése</p> <p>d. Jelentős beruházási költsége miatt minden érdeklődő visszaretten</p> <p>e. Mivel a Jókai Mór és Zrínyi utca sarkán található, a legtöbb üzleti befektető meggondolja magát</p>	<p>8-10 millió forint</p>
	<p>Terv: Felújítás és üzleti célra hasznosítás esetlegesen a bérlő által végzett beruházásban, díjbeszámítással.</p>	
<p>f.</p>	<p>A tulajdonos egyetértése esetén, a beruházások fedezetét, esetlegesen egy Integrit-XX Kft tulajdonában álló ingatlan értékesítésével is biztosíthatjuk.</p>	

Tisztelt Képviselőtestület!

A fentiekben vázolt intézkedéscsomag mind megtakarításokat, mind bevételnövelő elemeket tartalmaz. Ezek közül számos intézkedés hatása csak becsülhető, de az minden esetben látszik, hogy a kívánt cél irányában mozdítják el a cég működését.

Az előterjesztést készítette: Potoczky Attila az Integrit-XX Kft. ügyvezetője

B u d a p e s t, 2022. november 15.

Üdvözlettel:



Potoczky Attila
ügyvezető igazgató