

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 költségstruktúrájának részletes, szöveges elemzése.

Tisztelt Képviselőtestület!

Amint az Önök előtt is ismert, az Integrit-XX Kft az elmúlt 10 évben folyamatosan nyereséges volt egészen 2021-ig, amikor a COVID-19 miatt bevezetett jogszabályváltozások, valamint a kialakult energiaválság okán egekbe szökő villamos energia költségeket már nem tudta kigazdálkodni a cég.

A veszteség okai a következők voltak:

Nem tudtuk érvényesíteni a 2020 évi inflációs emelést, amely a piacüzemeltetési tevékenységre vonatkozóan, 2021 évre 2.070e.Ft, 2022 évre pedig 1.263e.Ft veszteséget okozott.

A társasházkezelési tevékenység esetében ez 2021 évre 2.573e.Ft, 2022 évre 1.195e.Ft bevételkiesést jelentett.

Az aktuális jogszabályok miatt, 2021 évben egyes bérlők esetében nem szedhettünk bérleti díjat, függetlenül attól, hogy az üzletek folyamatosan nyitva tartottak és virágzó tevékenységet folytattak. A piacokon és a kerületben bérbeadott helyiségeink esetében, ez 1.651e.Ft bevétel kiesést okozott.

A villamosenergiára vonatkozó díjunkt 2021. január 1-től a szolgáltató 207 %-kal emelte. Ez további 3.144e.Ft többletköltséget jelentett.

Jogszabályváltozás miatt 2022. augusztus 1-től cégünk már nem tartozik az egyetemes fogyasztók közé, így nem jogosult kedvező gáz, illetve áramdíjakra sem. Mivel az elektromos áram esetén már eddig is piaci szerződésünk volt, ott további veszteséget ez a döntés nem okozott, azonban gáz esetében ez a változás a 2022. augusztus 1. és december 31. közötti időszakra 4.287e.Ft előre nem tervezett, többletköltséget okoz. Ezzel gázdíjunkt négyszeresére emelkedett. Azt még nem tudjuk, hogy 2023. január 1-től milyen áron jutunk gázhoz, mivel ez esetben is piaci szerződést kell kötünk. A beszerzési eljárás jelenleg folyamatban van.

A Tátra téri piacon történő tulajdonrendezés kapcsán az Integrit-XX Kft-nek, mint tulajdonosnak illetéket kell fizetnie megszerzett tulajdona után, ami számításaink szerint 6.058e.Ft lesz, továbbá 2022 évtől cégünk építményadót is köteles fizetni, ami a jelenlegi díjakkal számolva évente 731e.Ft lesz, kizárólag a piaci tulajdonokra vonatkozóan.

A következő táblázatban bemutatjuk a cég helyzetének alakulását a 2014 – 2023 közötti időszakban:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 terv	2023 terv
Összes költség, ráfordítás alakulása	172 485	174 847	181 143	200 725	244 036	250 622	273 232	282 711	302 663	336 431
Összes bevétel alakulása	173 302	175 561	182 168	202 372	245 687	251 514	273 907	271 860	266 168	327 582
Nyereségadó (TAO-KIVA)	346	351	364	364	442	453	493	489	479	16 163
Adózott eredmény alakulása	471	363	661	1 283	1 209	439	182	-11 340	-36 974	-25 012

A cég saját tőkéjének változása is a cég eddigi eredményeiről tanúskodik:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saját tőke	106 030	105 668	136 366	148 988	148 914	167 144	176 887	214 664
Jegyzett tőke	96 000	96 000	126 400	107 138	107 138	126 138	136 138	185 438
Eredménytartalék	-19 886	-19 415	-19 052	-571	712	2 164	2 603	3 017
Lekötött tartalék	29 445	28 720	28 357	41 138	39 855	38 403	37 964	37 549
Adózott eredmény	471	363	661	1 283	1 209	439	182	-11 340

2021.évre saját tőkének a 2014 éves összeg 202,46%-ra növekedett.

Ezt némiképp árnyalja a PVF Kft 2017.09.30-as beolvadása, ahol a két cég saját tőkéje az alábbiak szerint változott:

2017.09.30.Vagyonomérleg adatai	2017.09.30 INTEGRIT-XX.KFT.	2017.09.30 PVF	2017.09.30. Összesen	Saját tőke rendezés	Végleges
Saját tőke	136 643	12 006	148 649		148 649
Jegyzett tőke	126 400	12 000	138 400	-31 262	107 138
Eredménytartalék	-17 453	-12 865	-30 318	31 262	944
Lekötött tartalék	27 696	12 871	40 567		40 567
Adózott eredmény	0	0	0		0

A táblázatból kiolvasható, hogy a PVF Kft beolvadása az Integrit-XX Kft saját tőkéjét 12.000e.Ft-tal emelte meg, ami kizárólag a PVF jegyzett tőkéjét tartalmazza. Ezen felül a PVF Kft. semmilyen eredménytartalékkal nem rendelkezett, mivel folyamatosan veszteséget termelt, amit a tulajdonos pótbefizetésekkel rendezett.

Tovább finomíthatjuk a képet, ha figyelembe vesszük, hogy a Kft. a 2014-2021. időszakban milyen jegyzett tőkeemeléseket hajtott végre nem saját forrásból:

Tőkeemelés		
időpontja	összege	módja
e.Ft		
2016.07.22	5.400	apport
2016.07.22	25.000	készpénz
2019.07.08	19.000	készpénz
2020.03.12	10.000	készpénz
2021.04.12	31.300	apport
2021.10.21	18.000	készpénz
	108.700	

Ha mindezeket a befolyásoló tényezőket figyelembe vesszük, akkor saját tőkénk 2014-2021 évek viszonylatában 11,26% saját erőből történő növekedést mutat.

Költségeink, ráfordításaink

Költségeink és bevételeink elemzésénél a 2023 évi terv-adatokat vesszük figyelembe.

Anyagjellegű költségeink százalékos megosztása:

Rezsianyag	0,50%
Tisztítószer	0,80%
Áramdíj	63,81%
Gázdíj	29,11%
Vízdíj	2,09%
Üzemanyag	2,01%
Nyomtatvány	1,68%
Anyagjellegű költségek	100,00%

A táblázat alapján egyértelműen látszik, hogy anyagjellegű költségeink jelentős részét áram és gázdíjunk teszi ki. E két tényező együttesen 92,92 %-a az ilyen jellegű költségeknek. Ezeket a költségeket azon túl, hogy takarékoskodunk a fogyasztással, másképpen nem tudjuk befolyásolni.

Villamos energiára 2023.január elsejétől a szolgáltatótól kapott ajánlat szerint nem „fix” árat kaptunk, hanem egy képletet, amely alapján számolják a kWh díjunkt, negyedórás átlagfogyasztás alapján. A képletet a mindenkori világgpiaci ár és az MNB Forint/Euro árfolyama alapján számolják. Számításaink szerint a képlet és a jelenlegi piaci helyzet figyelembevételével, áramdíjunk 89-199-Ft/kWh közé fog esni, attól függően, hogy éppen milyenek a piaci viszonyok. Véleményünk szerint az elszámolás helyességét, még energetikus segítségével sem tudjuk majd ellenőrizni.

Gázdíjunk jelenleg közel négyszerese a 2022. augusztus 1. előtti áraknak (122,25 Ft/m³-ről 459,24Ft /m³), de 2023. január 1-től ez várhatóan tovább növekszik. Az üzleti tervünk, a vonatkozó kormányrendelet figyelembevételével 25%-os mennyiségi csökkenés mellett 752,5 Ft/m³ díjjal lett tervezve. A jelenlegi piaci helyzetben, a szolgáltatók 804-1.150 Ft/m³ árakat ajánlanak, a közelmúltban lezajlott közbeszerzések alapján.

Áramfogyasztásunkat a folyamatosan lecserélésre kerülő energiatakarékos led izzókkal és korszerűbb berendezések üzembehelyezésével tudtuk eddig kordában tartani, viszont ez már kevés. Vélhetően napelemek felszerelésével tudnánk további költséget csökkenteni, ennek viszont olyan jelentős forrásigénye lenne, amit mi saját erőből nem tudunk finanszírozni. A pályázatokat folyamatosan figyeljük, de sajnos ebben a régióban az elmúlt időszakban nem indult olyan pályázat, amelyen részt tudtunk volna venni. A Kft. tulajdonosi összetétele miatt nem minősül kkv-nak, így a rájuk kiírt pályázatokból is kizorulunk.

Az Igló u. 6. szám alatt található helyiségcsoportot a Képviselőtestület rendelkezésünkre bocsátotta Társasházkezelési Iroda céljára. Sajnálatos módon ez a meglehetősen nagy alapterületű irodakomplexum gázkonvektorral fűthető. Mint közismert ennek határfoka a legrosszabbak közé tartozik. Az év vége mindig nehéz időszak a társasházkezelésben, de úgy véljük, 2023. január 1-től el tudunk rendelni részleges otthoni munkavégzést ezen a területen. Ennek keretében nyitvatartási időben, folyamatos ügyeletet biztosítunk az igazgatóságon, de a Társasházkezelési irodát lezárjuk. Jelenleg nehezen tervezhető, de a közgyűlési időszak miatt legkésőbb március végén újra kell nyitnunk ezt az irodát.

Az irodákban és a piaci öltözőkben is korlátoztuk a hőmérsékletet, azonban ez nem egyszerű. A Tatra téri piacon található irodánk, amely a központi irányításnak, a piacüzemeltetésnek valamint a helyiséggazdálkodásnak ad helyt -mivel több irodából lett egybenyitva- három különböző kazán (fűtőtest, padlófűtés, padlófűtés és fűtőtest kombináció) lát el fűtéssel. A piacon az öltözők esetében is részleges lezárásokra kényszerülünk.

A gáz és áramdíjunk az alábbiak szerint változott az elmúlt 10 év alatt:

e.Ft	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 terv	2023 terv
Áramdíj	4 580	5 087	4 848	4 254	5 227	5 241	7 086	7 176	11 044	38 081
Gázdíj	2 079	2 787	2 869	3 323	2 724	2 747	3 006	3 662	7987	17 372

Indexálás	2023/2014
Áramdíj növekedés 2023/2014	831,46%
Gázdíj növekedés 2023/2014	835,59%

Közüzemi díjaink 10 év alatt több mint nyolcszorosára növekedtek, ezt sem piaci díjainkban, sem társasházkezelési díjainkban érvényesíteni nem tudjuk.

Igénybevett szolgáltatások megoszlása:

Kéménydíj	0,12%
Szemétdíj	14,48%
Postaköltség	2,15%
Vezetékes telefonok költségei	0,51%
Mobiltelefonok költségei	2,56%
Hírlap, folyóirat, szakkönyv	0,01%
Áru- és egyéb szállítási, utazási költségek	1,19%
Más vállalkozók által végzett karbantartások, javítások	23,85%
Könyvvizsgálat díja	0,32%
Pályázatfigyelés	0,36%
Internethasználati díj	0,27%
Bérszámfejtés	0,00%
Rendszerfelügyeleti díj	5,37%
Programkövetések díja	1,79%
Tanácsadás díja	1,79%
Bérleti díjak	1,43%
Reklám, hirdetés, marketing díja	1,91%
Szakértői díjak, jogi képviselet	4,53%
Takarítási díjak, rovarirtás	19,08%
Oktatás, továbbképzés díja	0,06%
Tagsági díjak	0,00%
Saját tulajdon után fizetett közösktg.	0,83%
Üzemegészségügyi ktg.	0,36%
Biztonsági szolgáltatások díja	6,56%
Tűzvédelem, munkavédelem	0,95%
Szennyvízszolgáltatási díj	2,30%
Egyéb igénybevett szolgáltatások	3,16%
Műszaki rajz	0,95%
Energetikai tanúsítvány	0,72%
Értékbecslés	2,39%
Igénybevett szolgáltatások	100,00%

Az igénybevett szolgáltatások közül kiemeljük a 4%-ot elérő sorokat és azokat elemezzük 10 év viszonylatában:

e.Ft	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 terv	2023 terv
Szemétdíj	5 394	6 613	5 471	4 704	4 971	5 417	8 540	9 959	10 557	12 141
Más vállalkozók által végzett karbantartások, javítások	9 385	5 401	8 817	13 656	21 120	19 729	32 266	16 180	25 000	20 000
Redszerfelügyeleti díj	1 800	2 770	3 360	3 680	4 343	4 329	4 320	4 320	4 320	4 500
Szakértői díjak, jogi képviselet	3 054	2 867	2 562	2 400	3 385	3 578	5 082	3 813	3 700	3 800
Takarítási díjak, rovarirtás	17 748	16 947	17 738	16 633	15 667	15 588	15 497	16 520	15 480	16 000
Biztonsági szolgáltatások díja	13 272	14 267	14 236	13 274	4 331	4 418	5 319	5 460	5 480	5 500

Indexálás	2023/2014
Szemétdíj	225,08%
Más vállalkozók által végzett karbantartások, javítások	213,11%
Redszerfelügyeleti díj	250,00%
Szakértői díjak, jogi képviselet	124,43%
Takarítási díjak, rovarirtás	90,15%
Biztonsági szolgáltatások díja 2023/2018 index	126,99%

Szemétdíjunk mind árában, mind mennyiségében növekedett 10 év alatt, így költségeink ezen a soron 225,08%-ra növekedtek. A szemetet évek óta igyekszünk szelektíven gyűjteni takarítóink segítségével, így papírral, dobozokkal a szemet mennyiségét nem növeljük. Szeretném felhívni arra a figyelmet, hogy a Fővárosban a szelektív hulladékgyűjtés nem vonatkozik a közületekre, így a lakossághoz hasonlóan nem tudjuk megoldani. Az évek alatt különböző cégekkel kötöttünk megállapodásokat a különféle újrahasznosítható hulladék elszállítására. Sajnos a piacon dolgozók és a vásárlók sem mindig segítenek, mivel az általunk kihelyezett szelektív kukákban folyamatosan mindenféle szemetet találunk, így takarítóink igyekeznek azt szétválogatni.

A más vállalkozók által végzett karbantartások, munkák sor tartalmazza mind az épületeken, az összes irodai gépen, a saját gépkocsikon végzett karbantartási, javítási költségeket, átalánydíjakat. Ennek döntő részét egyértelműen az épületeken végzett karbantartási, javítási munkák adják. A gyorsszolgálati és karbantartási keretszerződést a közbeszerzési tanácsadó (VMC Consulting Kft.) által lefolytatott közbeszerzési értékhatár alatti egyszerű beszerzési eljárások alapján választjuk ki.

A 2020 és 2022 években a Táttra téri piacon nagyszabású tetőfelújítások történtek az épület különböző szakaszain. Ez egyértelműen torzítja a képet, mivel ezek nélkül a karbantartásra fordítható összeg folyamatosan csökken.

A rendszerfelügyeleti díj a társaság tulajdonában, üzemeltetése alatt lévő számítógépes hálózat felügyeleti díját tartalmazza, továbbá 2015 márciusa óta ez kiegészült tárhely szolgáltatással, a www.erszebetipiac.hu és www.integritxx.hu domain nevek alatt működő CMS rendszerek adminisztrálásával és karbantartásával valamint a www.facebook.com/pesterzsebetipiac oldalon működő Facebook rendszer adminisztrálásával és karbantartásával. A szolgáltatást a DT Network Kft. végzi az Integrit-XX Kft. részére, aki a rendszert az Ingatlankezelő Szervezet (IKSZ) fennállása óta folyamatosan kezeli, tartja karban. A rendszerfelügyeleti átalánydíj havi 260e.Ft 2017. szeptember 1-je óta változatlan, mely magában foglalja a 25 db asztali számítógép, 4 db szervergép, 10 db notebook, 12 db nyomtató karbantartását, ellenőrzését, üzemeltetését, az operációs rendszerek karbantartását,

hálózatkezelő és menedzselő programok karbantartását, adatarchiválást, vírusvédelmet, szoftvernyilvántartást és többek közt a 0-24 órás állandó készenlétet. A többi szolgáltatási díj 2015 óta változatlan, a tárhelyszolgáltatás havi 30e.Ft, a rendszerkarbantartások pedig 35-35 e.Ft/hónap. Rendkívül elkötelezett, szolgálatkész partnerünk a DT Network, aki úgy ismeri bonyolult rendszerünk egészét, mint senki más. Munkájukkal rendkívül elégedettek vagyunk.

Szakértői díjak összegének túlnyomó része az ügyvédi átalánydíj, ami jelenleg 320e.Ft havonta. Az ár 2021. március 1-től érvényes, előtte 2018-01.01-2021.02. időszakban 280e.Ft/hó, 2011-2017.12 időszakban pedig 200e.Ft / hó volt. Társaságunknak 2011. június 21-óta a dr. Virág István Ügyvédi Irodával van megbízási szerződése, mely alapján a Megbízott az alábbi feladatokat végzi:

- a Kft. működési körében felmerülő jogi szakértelmet igénylő ügyekben levelezés,
- a Kft. működési körében felmerülő szerződések véleményezése, elkészítése és ellenjegyzése,
- a Kft. működési körében felmerülő bírósági peres eljárásbeli, vagy más hatóság előtti eljárásbeli képviseletet,
- a Kft. működési körében felmerülő ügyekben harmadik személyekkel folytatandó tárgyalásokon való- előzetes egyeztetés szerinti- részvétel,
- a Kft. működési körében felmerülő ügyekben azonnali, szóbeli konzultáció telefonon, illetőleg írásban, e-mail útján,
- a Kft. cégügyeiben történő változásokhoz kapcsolódó okiratok előkészítése cégeljárársban képviselet.

A szakértői díjak költségsor tartalmazza még a nemfizetők ellen kibocsátott fizetési meghagyások, végrehajtások díját. 2020. évben, ahol kiemelkedően magas volt a költség, a sor tartalmazta a XX. Berkenye st.3. Társasház és az Integrit-XX. Kft. közötti per ügyvédi díját is, amelyet a perveztes Társasház megtérített részünkre.

A takarítási díjak, rovarirtás sor a piacokon elvégzett munkákat tartalmazza. Ebben a cég irodáinak takarítása nincs benne. A takarítási szerződést a közbeszerzési tanácsadó (VMC Consulting Kft) által lefolytatott közbeszerzési értékhatár alatti egyszerű beszerzési eljárás alapján választjuk ki. Jelenleg a Tomasland Kft. a takarító cég a pesterzsébeti piacokon 1.248e.Ft / hó nettó összegért, a rovarirtást pedig a RONIX Szervező és Szolgáltató Kft végzi 2020.január 1-óta. Őket is három ajánlattevő közül választottuk ki (Bertalan Zsolt EV, Bábolna Bio Kártevőirtó és Szolgáltató Kft. és RONIX Szervező és Szolgáltató Kft.) A rovarirtás negyedéves díja átalánydíjból -amely jelenleg Vörösmarty tér esetében 31,9e.Ft, a Tatra téri piac esetében pedig 119,9e.Ft nettó összeg / negyedév - valamint a kihelyezett csapdák költségéből tevődik össze.

A biztonsági szolgáltatások 2023 éves díját a 2018-as díjjal érdemes összevetni, mivel előtte a Tatra téri piacot is külső vállalkozó, az EP-RC Security Kft őrizte. Jelenleg kizárólag a Vörösmarty téri piacon van külső vállalkozás által biztosított őrzés, a Tatra téri piacon saját állománnyal látjuk ezt el. 2018-ról 2023-ra ez a költségsorunk 26,99 %-kal növekedett.

Az igénybevett szolgáltatások között a jelentős összeget képviselő díjakat tartalmazó átalánydíjas szerződések, a cég tevékenységéhez szorosan kapcsolódnak, vizsgálatunk alapján ezek nem szűkíthetők, nem mondhatók fel, mert ez veszélyeztetné a társaság működését. További átalánydíjas szerződéseink, melyek szintén ezen a költségsorban vannak elszámolva:

1. **Könyvvizsgálati díj** 270e.Ft/év- a Kft esetében a könyvvizsgálat a jogszabály erejénél fogva ugyan nem kötelező, de egyrésztől tulajdonosi elvárás, másrésztől véleményünk szerint e nélkül sokkal többet veszítenénk, mint amit nyernénk (például az ÁSZ) ellenőrzések során.

2. **Pályázatfigyelési díjatalány** havi 20e.Ft. Erre az Önkormányzattal kötött szerződésünk miatt is szükség van, továbbá a számunkra releváns pályázatokat is figyelik.
3. **Programkövetések:** több céggel, több programra van szerződésünk használatra, követésre. Ezek a tevékenységünk miatt szükségesek:
 - SUP főkönyvi integrált szoftver programkövetési díja: 67e.Ft/hó
 - ARCHLine XP karbantartási díj: helyiséggazdálkodás 23e.Ft/negyedév – költségcsökkentés okán felmondás alatt
 - EcoStat karbantartási díj: 42,28e.Ft/hó – költségcsökkentés okán felmondás alatt
 - TERC költségvetés készítő program frissítési díja:72e.Ft/év
4. A **tanácsadás** sor tartalmazza a közbeszerzési tanácsadás átalánydíját havi 75e.Ft/hó díjon (költségcsökkentés okán felmondás alatt) és a SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt. 284e.Ft/év átalánydíját. A közbeszerzési tanácsadási átalánydíj összegéért készíti el a tanácsadó a közbeszerzési érték alatti egyszerű beszerzési eljárásokat a takarítás, karbantartás és gyorsszolgálati szerződések esetében. A Saldo tanácsadás díjban különböző pénzügyi-számviteli szakkönyvek, kiadványok és előadások vannak benne, azon felül, hogy állandó telefonos komplex szakértői támogatást is nyújtanak szükség szerint.
5. **Bérleti díj:** a vásárok során felállított faházak tárolási díja 25e.Ft/hó, a társasházi könyvelési és nyilvántartási program használati díja, ami a beszedett képviseleti díj 0,01%-ban van megállapítva.
6. **Üzemegészségügyi költség:** foglalkozás-egészségügyi ellátás díja 300e.Ft/év, Salus Bt.
7. **Tűzvédelem, munkavédelem:** Munkavédelmi szaktevékenység ellátására van átalánydíjas szerződésünk Balogné Erdélyi Erika EV, munkavédelmi tanácsadóval, havi 20e.Ft összegben, valamint az Alarm and Gate Kft.-vel a Tátra téri piac épületében lévő tűzjelző rendszer karbantartására, felügyeletére.

Véleményünk szerint - a felmondás alatt lévők kivételével – a felsorolt átalánydíjas szerződések elengedhetetlenek a cég szabályszerű működéséhez.

Egyéb szolgáltatások megoszlása:

Egyéb szolgáltatások költségei	
Hatósági, igazgatási díjak, illetékek	14,08%
Bankköltség	36,62%
Biztosítási díjak	49,30%
Egyéb szolgáltatások költségei	100,00%

A hatósági, igazgatási díjak jellemzően a társasházkezelői tevékenységgel kapcsolatosan merülnek fel. A nemfizető társasházi tulajdonosok tulajdoni lapjainak lekérése a Takarnet rendszeren keresztül történik, melynek költségét, képviseleti díjon felül tovább számlázzuk a Társasházak felé, a Társasház pedig ráterheli a költséget a nemfizető tulajdonosra. Ennek a rendszernek nincs havidíja, csak a ténylegesen lekért tulajdoni lapokat számlázzák havonta.

Biztosítási díjak tartalmazzák a cégautók biztosítási díjait, a vezetői felelősségbiztosítás díját, a Jókai Mór u. 89. sz. alatti székhely vagyonbiztosítási díját, a vásárok fellelősségbiztosítási díját, valamint 2022. augusztus 1-ig a közös képviselet felelősségbiztosítási díját. Ez utóbbi biztosítást évfordulóra felmondtunk, mivel eddig a biztosító felé benyújtott valamennyi káreset megtérítését elutasították.

Béreköltség megoszlása:

Munkaviszonyból származó bérekg.	96,93%
Tiszteletdíjak	1,92%
Megbízási díjak	1,16%
Béreköltség	100,00%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 terv	2023 terv
Munkaviszonyból származó béreköltség – e.Ft	51 048	55 418	55 579	70 580	93 555	103 784	108 652	126 060	134 125	150 744
Átlagos statisztikai létszám - fő	21	17	16	21	27	28	30	32	32	30
Felsővezető nélküli béreköltség – e.Ft	51 048	52 350	49 549	71 108	87 075	97 304	102 172	117 060	125 125	141 744
Átlagbér – e.Ft/hó/fő (bruttó)	203	257	258	282	269	290	284	305	326	394

Indexálás	2023/2014
Munkaviszonyból származó béreköltség	295,30%
Átlagos statisztikai létszám	142,86%
Átlagbér	194,37%

Béreköltség költségcsoportunkon belül, a munkaviszonyból származó béreköltség közel 97%-ot tesz ki, ezért ezt a sort elemezzük részletesen. Itt fontos figyelembe venni az átlagos statisztikai létszámot is, mert csak így kapunk reális képet a társaságnál az átlagbér alakulásáról. Ezen a területen további finomítás, ha a béreköltségből levesszük a felsővezető bérét, mivel így reálisabb képet kapunk a tényleges átlagbér alakulásáról. Elmondhatjuk, hogy az átlagbér a 2014 éves 203e.Ft/hó összegről a tervben szereplő számok alapján 2023 évre 295,3%-ra, tehát 195,3%-kal növekedett, 394e.Ft összegre. A 2022-es évben a nettó átlagkereset társaságunknál az országos átlag alatt van (KSH 2022.01-08. időszak alapján számított országos átlagkereset bruttó 505.100-Ft, nettó 335.900-Ft). A béremelés mértéke 2022 évben átlagosan 5,9% volt, 2023.évben pedig 10%-os átlagos béremelést tervezünk végrehajtani.

Jelenleg 30 fővel látja el a Kft. tevékenységeit, munkavállalóink között 4 nyugdíjas munkavállalóval. Esetleges létszámleépítés esetén elsődlegesen nyugdíjas munkavállalóinktól válnánk meg, mely számításaink szerint 10 M.Ft/év költségmegtakarítást eredményezne. Ez azonban erősen veszélyeztetné a tevékenységek ellátását, ezért ezt a lépést csak legvégső esetre tartogatjuk.

Személyi jellegű kifizetések megoszlása:

Cafetéria	56,34%
Reprezentáció, üzleti ajándék	4,84%
Törvényben elismert munkaruha, szemüveg	4,84%
Kiküldetési rendelvény	8,70%
Egyes meghatározott juttatások	9,67%
Egyes meghat. juttatások után fizetendő SZJA	9,90%
Betegszabadság	0,00%
Cégautó adó	5,71%
Személyi jellegű kifizetések	100,00%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cafetéria – e.Ft	2 900	2 582	2 399	3 211	4 657	5 228	5 530	6 187	5 699	5 826
Átlagos foglalkoztatói létszám - fő	21	17	16	21	27	28	30	32	32	30
Átlagos cafetéria – eFt/Fő/év	138	152	150	153	172	187	184	193	178	194

Indexálás	2023/2014
Átlagos cafetéria / fő	140,63%

Személyi jellegű kifizetéseink több mint 50%-át a cafetéria teszi ki. Ennek az összege társaságunknál éves bruttó 240e.Ft. A cafetéria alakulásának vizsgálatánál is fontos adat az átlagos statisztikai létszám. 2014 évről 2023 évre a cafetéria 40,63%-kal növekedett 10 év alatt, átlagosan 194e.Ft/év nettó összegre.

Bérráulékok, egyéb adók

A bérráulékokat külön nem elemeztük, mivel azok szorosan a bérköltségekhez tartoznak, azokkal együtt mozognak. Inkább azt elemeztük, hogy mennyit takaríthatunk meg, ha a társasági adó helyett a kisvállalati adó alanyaivá válnánk. Számításaink szerint ezzel 5,3 M.Ft-ot tudunk megtakarítani, mivel a szociális hozzájárulás 13%-os mértékével szemben a KIVA mértéke 10%. Megközelítőleg a személyi kifizetések 3%-a spórolható meg az áttéréssel.

Terv adatok	2022.évi terv adatok	2022.01-06.tény adatok	2023.évi terv adatok
	-e.Ft		
Béreköltség	132 525	64 808	150 744
Tiszteletdíj	2 981	1 490	2 981
Megbízás	1 017	150	1 800
Cafetéria	5 706	2 946	5 826
Reprezentáció	300	415	500
Egyes meghatározott juttatások	1 000	473	1 000
Betegszabadság	-	890	0
Személyi jellegű kifizetések (Tbj. Szerinti járulékalap)	143 529	71 172	162 851
Kedvezmények	- 1 226	- 643	-1 226
KIVA 10%	14 476	7 182	16 163
Társasági adó hatálya alatti fizetendő adók, amelyeket a KIVA kivált			
Szociális hozzájárulás	15 378	7 509	20 921
Társasági adó	499	231	590
	15 877	7 740	21 511
Különbözet (adó megtakarítás)	1 402	559	5 348

Összefoglalva: Költségeink 10 év alatt 172.485e.Ft-ról, 336.431e.Ft-ra növekedtek. Ez 95,05%-os növekedést jelent.

	2014	2023	2023/2022
Anyagjellegű költségek	11 298	59 683	528,26%
Igénybevett szolg.	66 092	83 847	126,86%
Egyéb szolg.	2 385	3 550	148,85%
Béreköltség	53 058	155 525	293,12%
Személyi jell.	5 230	10 340	197,71%
Bérfjárulékok	15 260	0	-
Értékcsökkenés	6 130	16 200	264,27%
STKÁV	0	0	-
Alvállalkozó	0	0	-
ELÁBÉ	282	200	70,92%
Egyéb ráf.	7 226	500	6,92%
Adók illetékek	5 524	6 586	119,22%
Pénzügyi ráf.	0	0	-
	172 485	336 431	195,05%

Ha költségeinket részletesebben megvizsgáljuk, akkor egyértelműen látszik, hogy anyagjellegű költségeink emelkedtek a legjelentősebben. Ez a sor, a 2014 éves összeghez képest 528,26%-ra növekedett. Ezt a közüzemi díjak kezelhetetlen emelkedése okozza.

Az igénybevett szolgáltatások 26,86 %-kal növekedtek, ami az inflációt figyelembevételével reális adat.

Az egyéb szolgáltatásoknál figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy a biztosítással fedezett szolgáltatásaink is növekedtek, vásárbiztosítás, vezetői felelősség biztosítás és évekig fizettünk a közös képviselői felelősségbiztosítását is.

Béreköltségünk változásánál, mint azt az anyagban korábban is kifejtettük az átlagos foglalkoztatói létszám növekedésével is számolni kell, így az átlagbér növekedésünk 94,37% volt 10 év alatt.

Értékcsökkenésünk növekedésénél fontos adat, hogy befektetett eszközeink értéke 95.173e.Ft-ról 202.786eFt-ra 113,07%-al növekedett.

Az ELÁBÉ a Társasházak részére vásárolt csúszásmentesítőt tartalmazza, melyet nagy tételben az Integrit-XX Kft vásárol meg, majd tovább számlázza részükre.

Bérfjárulékoknál a 2023 évben a 0-Ft oka, hogy áttérünk a kisadózó vállalkozások adózása alá, ami kiváltja a szociális hozzájárulást és a társasági adót is.

Bevételeink elemzése

Árbevételek megoszlása:

Piac önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos árbevétele	88.623	39,27%
Piac Integrit-XX tulajdonnal kapcsolatos árbevétel	19.587	8,68%
Társasházkezelési tevékenység árbevétele	65.000	28,80%
Integrit tulajdon bérbeadásának árbevétele	14.327	6,35%
Energetika, értékbecslés árbevétele	3.535	1,57%
Továbbszámlázott posta, telefon, tul.lap árbevétele	4.647	2,06%
Helyiséggazdálkodással kapcsolatos átalánydíj	29.952	13,27%
Árbevételek	225.671	100,00%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 terv	2023 terv
Piac önk. tulajdonnal kapcs. árbevétel – e.Ft	95 250	93 766	88 746	84 883	83 160	78 794	79 671	74 453	73 791	88 623
Társasházkezelési tevékenység árbevétele –e.Ft	43 641	44 262	49 111	50 095	51 360	52 514	56 169	59 226	57 341	65 000
Helyiséggazdálkodással kapcs.átalánydíj – e.Ft	0	0	0	14 321	46 800	27 700	27 500	29 952	29 952	29 952

Indexálás	2023/2014
Piac önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos árbevétele	93,04%
Társasházkezelési tevékenység árbevétele	148,94%
Helyiséggazdálkodással kapcsolatos átalánydíj 2023/2019 az index	108,13%

Árbevételeink legnagyobb részét a piacok üzemeltetéséből, piaci tulajdonaink bérbeadásából és a helyiséggazdálkodással kapcsolatos tevékenységünkől nyerjük, ami az összárbevételünk 61,22%-át jelenti.

Ezt követi a társasház kezelési tevékenységünk árbevétele, mely az összes bevétel 28,8 %-a.

A COVID-19 miatti átmeneti szabályok következtében ezen bevételeinken 2021 évben és 2022. június 30-ig az inflációs emeléseket sem tudtuk végrehajtani, illetve voltak helyiségek, amikre átmeneti időszakra még bérleti, helyhasználati díjat sem számlázhattunk annak ellenére, hogy nyitva voltak.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Piaci díjak inflációs emelése	0	0	0	0	0	102,8	103,4	0	108,57
Fogyasztói árindex (KSH)	99,8	99,9	100,4	102,4	102,8	103,4	103,3	105,1	

Ha figyelembe vesszük az elmúlt évek fogyasztói árindex változásai, akkor 2014-ről 2023-ra 18,3%-kal növelhetjük volna piaci tevékenységünk árbevételét. Ezzel szemben 2012-2018 időszakban egyáltalán nem volt inflációs emelés, 2019-2020 évben emeltünk, majd 2021-2022. június 30-ig szintén nem volt emelés jogszabályi tiltás miatt. A Piaci árbevétel 2023-ban a 2014 évi bevétel 93,04%-ára eshet vissza. Tehát nemhogy az inflációval növekedtek, hanem csökkentek bevételeink. Ennek okát már többször leírtuk, korábbi anyagokban, de a legjelentősebb csökkenést az őstermelők eltűnése, a vásárlási szokások változása jelenti.

Társasházkezelési tevékenységünk árbevétele 10 év alatt 48,94%-kal növekedett. Ez ugyan szintén csekély növekedés a költségekhez képest, de legalább az inflációt meghaladó emelkedést itt elértük.

A helyiséggazdálkodási tevékenységünkénél a változási indexet 2019 évhez viszonyítjuk, mivel ott alakult ki a jelenlegi szerződéses forma, onnantól összehasonlíthatók az adatok. 2017 IV. negyedévében került át az Integrit-XX Kft-hez a PVF Kft-től a tevékenység a beolvadással, 2018-ban pedig még a 2017-es szerződés alapján kaptuk az átalánydíjat.

Jelenlegi szerződésünk 2019. január 1-től alakult ki, mely magában foglalja az alábbi feladatokat:

- Önkormányzati ingatlanok műszaki állapotfelmérése, felújítási javaslatok és költségbecslés elkészítése
- Önkormányzati ingatlanok tervszerű és rendkívüli bérleményellenőrzésének, valamint birtokba adásának és birtokba vételének elvégzésére

Egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételeink megoszlása:

Egyéb bevétel	23 911	23,46%
Önkormányzati piaci támogatás	78 000	76,54%
Pénzügyi bevételek	0	0,00%
Egyéb és pénzügyi bevételek	101 911	100,00%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Egyéb bevételek – e.Ft	7 986	5 694	9 651	9 923	9 108	9 073	13 553	12 181	8 499	23 911
Önkormányzati piaci támogatás – e.Ft	0	0	0	0	0	47 100	59 000	59 000	59 000	78 000

Indexálás	2023/2014
Egyéb bevételek	299,41%
Önkormányzati piaci támogatás	165,61%

Pénzügyi és rendkívüli bevételünk nincs. Egyéb bevételeink döntő többségét, 76,54%-ot az Önkormányzati piaci támogatás adja. Ez a támogatási szerződés 5 év határozott időre, 2019.január 1-től 2023. december 31-ig szól. Minden évben üzleti tervünk alapján kerül meghatározásra és elfogadásra a támogatás összege. A nyújtott támogatással követő év február 28-ig el kell számolnunk, melyet az Önkormányzat Ellenőrzési Osztálya ellenőriz és fogad el követő év március 31-ig.

Összességében elmondható, hogy bevételeink a 2014 éves 172.302e.Ft-ról - 2023 évre 327.582e.Ft-ra növekedtek. Ez 89,02%-os növekedést mutat, ami sajnálatos módon elmarad a költségeknél tapasztalt 95,05%-os növekedéstől.

327.582e.Ft-os bevételeink közül 196.575e.Ft az Önkormányzattól származó bevétel (piacüzemeltetés, helyiséggazdálkodás, illetve támogatás), amely az összes bevétel 60 %-át teszi ki. Ezen bevételek nagyságáról nem mi döntünk, azt jellemzően rendelet határozza meg, mely a gyakorlat szerint legfeljebb inflációs emeléssel számol, amennyiben erről születik Képviselőtestületi döntés.

Bevételeink csupán 40%-ára tudunk érdemi hatást gyakorolni, amely jellemzően a saját tulajdonú helyiségeink bérbeadásából és a társasházkezelési tevékenységünkől származó bevétel.

A részletes elemzések alapján egyértelműen látszik, hogy amennyiben az energiaárak, a kialakult válság miatt nem változtak volna ilyen jelentős mértékben és legalább az inflációs emeléseket végre tudtuk volna hajtani, akkor Társaságunk nem lenne veszteséges.

A jelentős mértékű energiaár robbanást, amely 2022 évben indult el, már nem tudjuk kigazdálkodni. Közüzemi díjainknál kellene elérni jelentős megtakarítást, azonban ez jelentős beruházással és így forrásigénnyel járna, melyet kizárólag a tulajdonos tud biztosítani.

Költségeink elemzésénél látható, hogy azok arányosak, átalánydíjas szerződéseinkre szükségünk van tevékenységünk ellátása céljából. Egyetlen nagyobb volumenű költségmegtakarítást személyi jellegű ráfordításainknál tudnánk elérni, azonban azzal tevékenységünk ellátását veszélyeztetjük.

Bevételeink esetében, a piacüzemeltetési tevékenység bevételeit közelíteni kellene a ténylegesen azon a területen felmerülő költségek szintjéhez. A számokból jól látszik, hogy a piaci bevételekhez 88.623e.Ft (2023 évi terv adat) szinte megegyező 78.000e.Ft támogatás is szükséges, hogy a tevékenység az Integrit-XX Kft. tulajdonának bérbeadási bevételeivel együtt (19.587e.Ft) se legyen veszteséges.

Tisztelt Képviselőtestület!

Véleményünk szerint a fentiek megfelelően alátámasztják, hogy az Integrit-XX Kft, illetve a cég vezetése mindent megtesz a takarékos, hatékony működés érdekében. Pazarló gazdálkodás nem folyik. Tevékenysége szabályozott és átlátható.

Egy táblázatban felsorolva, a következő változások azok, melyeket cégünk nem tud egyszerű megtakarításokkal kompenzálni. A korábban kiadott számításhoz képest pontosítottuk a „Vagyonátruházási illeték és bejegyzési díj” összegét. Ez közel 1 millió forint megtakarítást jelent a korábbi javaslatához képest, az alábbiak szerint:

Tétel	Veszteség
Eredményre gyakorolt hatása	e.Ft
Inflációs emelés piac 2021 év	2 070
Inflációs emelés piac 2022 év	1 263
Nem számlázható bérleti díjak	1 651
Áramdíj emelés 2022	3 144
Gázdíj emelés 2022	4 287
Vagyonátruházási illeték, bejegyzési díj	6 170
Béremelés 2022 hatása	5 082
Képviselési díj 2021 hatása	2 573
Képviselési díj 2022 hatása	1 195
Összesen	27 435

Kérjük, támogassák a pótbefizetésre vonatkozó javaslatunkat az itt meghatározott 27.435.000-Ft összegben.

Budapest, 2022. november 15.



ügyvezető igazgató