



## A Miskolc Holding Zrt. 2021. évi

## INGATLANGAZDÁLKODÁSI TERVE

## I. BÉRLEMÉNYSZOLGÁLTATÁS

Az ingatlangazdálkodási feladatok közül az önkormányzati lakások és nem lakáscélú helyiségek üzemeltetésével, kezelésével, ill. fenntartásával kapcsolatos bevételi és kiadási előirányzatok az állami támogatásból megvalósított ingatlanok adataival összevontan szerepelnek.

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
<b>Bérleménydíj előírás</b>			
Lakásbérleti díj	1.084.228	1.126.293	1.306.200
Egyéb bérleti díjak	83.972	81.195	82.000
Fűtési díjak	56.824	51.580	52.000
Helyiségek bérleti díja	312.884	325.199	360.000
FPP bérleti díj előírás	762.728	726.764	780.000
Bérbeadással kapcs. egyéb bevételek	61.376	65.282	70.000
Földbérlmények	3.786	4.224	4.230
<b>Bérleménydíj előírás összesen:</b>	<b>2.365.798</b>	<b>2.380.537</b>	<b>2.654.430</b>
Tárgyidőszaki hátralékképződés	- 101.475	-133.875	-110.000
Előző időszak hátralékára befizetés	100.039	113.421	136.220
Bevétel leírt hátralékra	638	33	36
Bérleti jog átruházási díj	1.000		1.000
FPP speciális bevételei	10.000	5.069	5.525
Késedelmi kamat	6.000	7.764	7.658
Egyéb bevételek	21.000	26.320	27.131
<b>Bérleménydíj bevételi előirányzat:</b>	<b>2.403.000</b>	<b>2.399.269</b>	<b>2.722.000</b>

**2020. évi teljesülés:**

A lakások, a helyiségek, és az FPP bérlmények bérleti díj előírása 2020. évben a tervezett szint fölött teljesült, az összes bérleménydíj előírás összege 2.380.537 eFt volt, amely 0,6 %-kal haladta meg a tervezett értéket.

A beszámolási időszakban a tárgyidőszaki hátralékképződés 31,9%-kal magasabb, az előző időszak hátralékra történő befizetés 13,3 %-kal magasabb összegű volt a tervezett mértéknél. A hátralékképződés csökkentette, a hátralék befizetés növelte a bérlményyszolgáltatás bevételét. Az egyéb bevételi tételek közül a hátralékbehajtás késedelmi kamata és az egyéb bérlményyszolgáltatási bevételek meghaladják a tervezettet.



Mindezek alapján a rendelkezésre álló összes bérleti díj bevétel 2.399.269 eFt, amely a COVID-19 járvány kapcsán hozott korlátozó intézkedések ellenére mindössze 0,15 %-kal maradt el a tervezett mértéktől.

**2021. évi terv:**

Üzleti ingatlanok esetében a szerződésekben szereplő infláció mértékének megfelelő szintű szolgáltatási díjváltozással, a lakások esetében a bérleti díj előírásának emelkedésével terveztünk, de a vírushelyzet miatt a Kormány által meghozott intézkedések díjbevétel csökkentő hatása mellett az üres ingatlanok (lakások és üzleti ingatlanok) kiadásának felfutásával is számolunk. A földbérlemények jelentős része 2017. évben átkerült a MVG Nonprofit Kft. vagyonkezelésébe, így a tervben csak minimális bevétel szerepel.

Mindezek alapján a bérleménydíj előírásra 2.654.430 eFt a terv.

A hátralékképződés értékét alacsonyabbra terveztük, az egyéb bevételek tervezett értéke 27.131 eFt.

**Az összes realizálható bérleményszolgáltatási bevétel 2.722.000 eFt, azonban a pandémiás helyzettel kapcsolatban hozott kormányzati intézkedésekből eredő bérleti díj kiesés jelentős kockázatot jelent, ezért a bérleményszolgáltatás bevételi tervének újratárgyalását javasoljuk 2021. I. félévét követően.**

**A bevételek felhasználását az alábbiak szerint foglaljuk össze:**

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
Ingtatlankezelési és nyilvántart. normatíva	648.000	648.000	648.000
Közüzemi és közös költség	525.705	520.035	521.000
Kezelői és bonyolítói díjak	105.795	129.126	131.425
Lakásleadás térítési díja	5.000	11.773	12.000
Karbantartási felhasználás	501.500	557.782	423.575
Egyéb felhasználások	8.000	10.255	8.000
Finanszírozási költség	6.000	5.857	6.000
<b>Összes felhasználás</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.882.828</b>	<b>1.750.000</b>

**2020. évi teljesülés:**

A közüzemi díjak teljesülése 10,9 %-kal alacsonyabb a tervezett értéktől, a bonyolítói díjak azonban a tervtől magasabb mértékben jelentkeztek.

A finanszírozási költség 2020. évben 5.857 eFt-ban realizálódott, így kismértékben elmaradt a tervezett értéktől.

Mindezeket figyelembe véve a bérleményszolgáltatás összes felhasználása 1.882.828 eFt volt, így az év során 516.441 eFt pozitív egyenleg keletkezett, amely összegből 120.000 eFt átvezettünk a kötvényalapra, 396.441 eFt pedig költségvetési befizetési kötelezettségként átutalásra került a költségvetés részére.

**2021. évi terv:**

Az ingatlankezelési és nyilvántartási normatíva értékét változatlanul 648.000 eFt-tal terveztük. A közüzemi díjak és közös költség tervezésénél figyelembe vettük a tervezett lakásértékesítéseket is. A kezelői és bonyolítói díjak tervezésénél az érvényben lévő megbízási szerződés szerinti díjakkal kalkuláltunk. A karbantartási költségek tervezése során a 2020. évi tényértékhez képest csökkenést irányoztunk elő, mert a lakásfelújítási költségek egy részének finanszírozása az Önkormányzat költségvetésének Felújítási előirányzatai között szerepel.

Összességében 2021. évre a bérleményszolgáltatás keretében 1.750.000 eFt költséget terveztünk, azonban ez a keret csak csökkentett karbantartási szintre elegendő és nem tartalmaz részleges és teljes felújítási, illetve bontási költségeket. A tervezett költségkeret a nyújtott üzemeltetési szolgáltatások minőségi szintjének csökkenését, az ingatlan állomány műszaki állapotának további romlását és a fejlesztések elmaradását okozza, ezért a bérleményszolgáltatás költségtervének újratárgyalását is javasoljuk 2021. I. félévét követően.

A tervezett pozitív egyenleg 972.000 eFt. A kötvényalapra történő 120.000 eFt összegű átvezetést követően a tervezett költségvetési befizetés összege 852.000 eFt.

**II. LAKÁSALAP-GAZDÁLKODÁS**

Az Önkormányzat költségvetése a Lakásalaphoz kapcsolódóan 30.000 eFt bevételi és kiadási előirányzatot tartalmaz.

Adatok: e Ft-ban

Lakásalap	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
<b>NYITÓ Lakásalap maradvány:</b>	<b>-228.380</b>	<b>-228.380</b>	<b>-243.900</b>
Kézpénzes lakásértékesítés	18.500	0	18.500
Tehermentesítés	3.000	1.960	2.000
Törlesztő részletek+ késedelmi kamatok	8.000	10.185	9.000
Szolgálati lakás értékesítési bevételei	500	241	500
<b>Tárgyévi bevételek:</b>	<b>30.000</b>	<b>12.386</b>	<b>30.000</b>
Társasház felújítási hozzájárulás	18.000	15.344	17.000
Értékesítési, beszédési díjak, költségek	4.000	4.322	4.700
Ingatlan vásárlás	0		
<b>Összes felhasználás:</b>	<b>22.000</b>	<b>19.666</b>	<b>21.700</b>
Előfinanszírozás kamatköltségei	8.000	8.240	8.300
<b>ZÁRÓ Lakásalap maradvány:</b>	<b>- 228.380</b>	<b>-243.900</b>	<b>-243.900</b>



A lakásalap az elmúlt időszakban forráshiányos volt, a további hiány kialakulásának megakadályozása csak új forrás bevonásával lehetséges. A jelenlegi lakásportfólióból történő értékesítés bevételei a „Várost Építünk” kötvény törlesztésének forrásai közé kerülnek átsorolásra, így a lakásalap bevételi forrását csak a korábban eladott lakások részlet befizetései biztosítják. Ez az összeg kevesebb, mint amit a meglévő önkormányzati lakásportfólió költségei igényelnek. A költségek alapját Társasházi döntések (felújítási hozzájárulás, panelprogram önrész) képezik.

## KÖTVÉNYES LAKÁSALAP

Adatok: e Ft-ban

Kötvényes Lakásalap	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
Készpénzes lakásértékesítés	74.400	20.650	360.000
Törlesztő részletek, tehermentesítés	5.600	7.860	9.850
Szolgálati lakások önkormányzati bevétel		130	150
<b>Tárgyévi bevételek:</b>	<b>80.000</b>	<b>28.640</b>	<b>370.000</b>
Értékesítési díjak, költségek	4.000	1.001	20.000
Kötvényalapra történő átvezetés	76.000	27.63	350.000
<b>Összes felhasználás:</b>	<b>80.000</b>	<b>28.640</b>	<b>370.000</b>

A 2020. évre tervezett 74.400 eFt kötvényes lakásértékesítési összeggel szemben 20.650 eFt realizálódott.

2021. évre 360.000 eFt összegben tervezünk lakásértékesítést, amelynek a költségek levonása után fennmaradó bevételét a Várost Építünk kötvények fizetési kötelezettségének teljesítésére fordítunk.

### III. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE

2021. évre 150.000 eFt összegű kötvény visszafizetéshez rendelhető nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevételt terveztünk.

### IV. EGYÉB INGATLANNAL KAPCSOLATOS KIADÁSI ELŐIRÁNYZATOK

Bérlakások felújítási kiadásai 90.000 eFt



## V. KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁS

A Közgyűlés 2012. év októberi ülésén jóváhagyta a PPP-s lakások bérleti díjának kötvény kiadásként történő elszámolását, valamint a kötvénnyel kapcsolatos elszámolási elveket, amely alapján megosztásra kerülnek a Miskolc Holding Zrt. és az Önkormányzat között a kamatköltségek, a kamatbevételek és az óvadék felhalmozási kötelezettség. Új kötvény finanszírozási tételként jóváhagyásra került a PPP lakások befolyt bevétele 2006-tól visszamenőleg, amely korábban a bérleményszolgáltatás bevételeként került elszámolásra.

2020. év végén a kötvényforrásokból eredő felhasználási arányoknak megfelelően kimutatott önkormányzati egyenleg - figyelembe véve az eddigi pénzáramokat, óvadéki összeget és a devizaárfolyam változását - 3.945.502 eFt.

A 2021. évi PPP kiadások, a felhalmozási és kamatfizetési kötelezettségek teljesítéséhez szükséges forrást a bérleményszolgáltatás pozitív egyenlegéből származó 120.000 eFt-ból, valamint 370.000 eFt összegű lakóingatlan és 150.000 eFt összegű kereskedelmi célú ingatlan értékesítési bevételeiből tervezzük biztosítani.

**Miskolc, 2021. június 17.**

**Beke Tibor**  
Ingatlan gazdálkodási vezető