

**A MIK Zrt. 2015. évi****INGATLANGAZDÁLKODÁSI TERVJAVASLATA****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.

Mind a bevételi, mind a kiadási adatok áfa nélküli nettó értékek.

Adatok: eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2014. évi terv</b>	<b>2014. évi tény</b>	<b>2015. évi terv</b>
<b>Bérleménydíj előírás</b>			
Lakásbérleti díj	715 181	693 934	700 500
Egyéb bérleti díjak	80 650	72 966	73 699
Fűtési díjak	46 364	38 272	38 200
Helyiségek bérleti díja	299 000	267 287	271 900
FPP bérleti díj előírás	674 300	707 277	710 000
Bérbeadással kapcs. egyéb bevételek	13 215	73 099	59 200
Földbérlemények	8 000	10 070	8 000
<b>Bérleménydíj előírás összesen:</b>	<b>1 836 710</b>	<b>1 862 905</b>	<b>1 861 499</b>
Tárgyidőszaki hátralékképződés	- 238 054	-199 847	-190 563
Előző időszaki hátralékára befizetés	140 877	177 518	156 363
Bérleti jog átruházási díj	2 000	5 041	2 000
FPP speciális bevételei	1 000	5 688	1 000
Egyéb bevételek	18 000	19 152	15 500
<b>Bérleménydíj bevételi előirányzat:</b>	<b>1 760 533</b>	<b>1 870 457</b>	<b>1 845 800</b>

**2014. évi teljesülés:**

A lakások és a helyiségek bérleti díj előírása elmaradt, viszont az FPP bérleti díj előírása meghaladta a tervezett mértéket. Jelentős eltérés mutatkozik a bérbeadással kapcsolatos egyéb bevétel soron, amelynek oka egyrészt az előző időszakot érintő közüzemi díjak továbbszámolása, másrészt pedig a bérleti díj számlákban érvényesített behajtással kapcsolatos költségek. A földbérlemények előírása a tervezettől magasabb szinten realizálódott.

A 2014. évi összes bérleménydíj előírás összege 1.862,9 MFt, amely az időarányos tervet 1,4 %-kal haladja meg.

A beszámolási időszakban a tárgyidőszaki hátralékképződés elmaradt, az előző időszaki hátralékra történő befizetés értékei viszont meghaladták a tervezett mértéket, amely az intenzív követeléskezelés eredménye.

Az egyéb bevételi tételek összességében meghaladták az időarányos tervet, így a rendelkezésre álló összes bérleti díj bevétel 1.870,5 MFt volt, amely 106,2 %-os tervteljesülést eredményezett.

### **2015. évi terv:**

A lakosságnál 0 %, a közületnél a szerződésekben szereplő infláció mértékének megfelelő szintű díjemeléssel terveztünk. Tekintettel arra, hogy 2015. évre nem terveztünk kötvényekhez kapcsolódó lakásértékesítést, így a lakások bérleti díj kiesésével nem számoltunk. Mindezek alapján a bérlemenydíj előírásra 1.861,5 MFt-ot terveztünk, amely gyakorlatilag megegyezik a 2014. évi tényadattal.

A 2014. évben bevezetett követeléskezelési szabályzat alapján új követeléskezelési, behajtási elemeket alkalmazunk (lakosság esetében is bevezetésre kerül a késedelmes fizetések utáni azonnali kamat kiterhelés, illetve személyes felkeresés bevezetése), célunk a tárgyévi hátralék mértékének csökkentése.

Az egyéb bevételek tervezett értéke 18,5 MFt, az összes realizálható bérleményszolgáltatási bevétel 1.845,8 MFt.

### **A bevételek felhasználását az alábbiak szerint foglaltuk össze:**

Adatok: eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2014. évi terv</b>	<b>2014. évi tény</b>	<b>2015. évi terv</b>
Ingtatlankezelési és nyilvántart. normatíva	649 760	649 760	638 000
Közüzemi költség	509 205	497 445	485 000
Kezelői és bonyolítói díjak	86 386	88 674	87 266
Lakásleadás térítési díja	20 359	1 510	5 000
Karbantartási felhasználás	363 500	434 786	394 790
Egyéb felhasználások	7 500	8 985	7 500
Kötvényalapra átvezetés	109 182	148 349	133 577
Finanszírozási költség	14 641	12 009	9 400
<b>Összes felhasználás</b>	<b>1 760 533</b>	<b>1 841 518</b>	<b>1 760 533</b>

### **2014. évi teljesülés:**

A közüzemi költségek felmerülése 97,7 %-os volt, csaknem tervszinten alakult. A kezelői díjak összege kismértékben a terv felett alakult, az elszámolt díjak összegét növelte a magasabb bérleményszolgáltatási bevételre számolt kezelői díj. LHD kiadás az eltelt időszakban a tervezetthez képest csekély összegben merült fel.

A karbantartási jellegű kiadások 19,6%-kal meghaladták a tervezett értéket, túllépés a gyorshiba elhárítás, TÉK részleges felújítás illetve az üres lakás felújítás tervsorokon volt. A nem tervezett karbantartási munkákra a bérleményszolgáltatás bevétele fedezetet nyújtott.

Az FPP és PPP többletbevétel kötvényalapra történő átvezetés értéke meghaladta a tervezett mértéket az FPP helyiségek kihasználtságának növekedése következtében.

A 2014. évben elfogadott finanszírozási költség teljesülése a kamatszint csökkenése miatt alacsonyabb a tervezettnél.

Mindezeket figyelembe véve a bérleményszolgáltatás összes felhasználása 1.841,5 MFt volt, így az év során 28,9 MFt megtakarítás keletkezett, amely a korábbi évek hiányát csökkenti. A pénzügyileg finanszírozott forráshiány a vizsgált időszak végén 232,5 MFt-ra csökkent.

### **2015. évi terv:**

Az ingatlankezelési és nyilvántartási normatíva tervezett mértéke 2015. évben csökkent a normatíva elszámolási módjának változása miatt. A közüzemi díjak tervezésénél figyelembe vettük a rezsicsökkentés részleges hatását, illetve a közös költségek mértékénél nem terveztünk emeléssel. A kezelői és bonyolítói díjak tervezésénél a 2014. évre módosított megbízási szerződés szerinti díjakkal kalkuláltunk, ami összességében alacsonyabb mértéket jelent. A karbantartási költségek tervezése során a 2014. évi értékhez képest csökkenést irányoztunk elő. A finanszírozási költség csökkenése a halmozott hiány, illetve a kamatmérték csökkenésének az eredménye.

Összességében 2015. évre a bérleményszolgáltatás keretében az előző évhez hasonlóan 1.760,5 MFt kiadást terveztünk, így a tervezett megtakarítás 85,3 Mft, amelynek figyelembevételével a meglévő forráshiány tovább csökkenthető, az év végi tervezett záróértéke 147,2 MFt.

A bérleményszolgáltatás 2014. évi tervtábláját az 1/a. sz. melléklet tartalmazza.

## **II. LAKÁSALAP-GAZDÁLKODÁS**

Adatok: e Ft-ban

Lakásalap	2014. évi terv	2014. évi tény	2015. évi terv
<b>NYITÓ Lakásalap maradvány:</b>	<b>- 178 218</b>	<b>- 178 218</b>	<b>- 188 423</b>
Készpénzes lakásértékesítés	1 000	4 845	1 000
Tehermentesítés	5 500	7 472	5 500
Törlesztő részletek+ késedelmi kamat	23 000	23 439	23 000
Szolgálati lakás ért. bev.	500	606	500
<b>Tárgyévi bevételek:</b>	<b>30 000</b>	<b>36 362</b>	<b>30 000</b>
Társasház felújítási hozzájárulás	21 000	15 851	15 000
Díjak, költségek	9 000	11 672	9 000
Panel Program önrész szükséglete			6 000
<b>Összes felhasználás:</b>	<b>30 000</b>	<b>27 523</b>	<b>30 000</b>
Panel Program önrész (alapon felül)	8 500	9 801	3 800
Előfinanszírozás költsége	9 446	9 243	8 855
<b>ZÁRÓ Lakásalap maradvány:</b>	<b>- 196 164</b>	<b>- 188 423</b>	<b>-201 078</b>

**A lakásalap hiánya az elmúlt időszakban folyamatosan forráshiányos volt, amely tendencia 2014. évben is tovább folytatódott.** Erre a tendenciára a MIK-nek közvetlen ráhatása nincs, a további hiány kialakulásának megakadályozása csak új forrás bevonásával lehetséges, mert a jelenlegi forrásszerkezet erre alkalmatlan. A jelenlegi lakásportfólióból történő értékesítés bevételei a „Várost Építünk” kötvény törlesztésének forrásai közé került átsorolásra, így a lakásalap bevételi forrását csak a korábban eladott lakások részlet befizetései biztosítják. Ez az összeg viszont folyamatosan kevesebb, mint amit a meglévő önkormányzati lakásportfólió kiadásai igényelnek, amelyre a MIK-nek nincs ráhatása, tekintettel arra, hogy ezek Társasházi döntések (felújítási hozzájárulás, panelprogram önrész). A MIK a korábbi évekhez hasonlóan saját forrásból biztosítja a lakásalap bevételt

meghaladó kiadását, amelynek finanszírozási terhe szintén megjelenik a kiadási tételek között.

A tárgyévi bevételek (36,4 Mft) időarányosan a tervezett szint felett valósultak meg, amely azonban csak a társasházi felújítási kiadásokra, az alap kezelési költségeire, illetve részben a panel program önrész szükségletére nyújtott fedezetet (36,4 Mft). Az önkormányzati lakásokra jutó panel felújítási önrész egy részének, valamint a lakásalap hiányának finanszírozását a MIK Zrt.-nek kellett saját forrásból megoldania, így a lakásalap hiánya 10,2 Mft-tal 188,4 Mft-ra növekedett.

2015. évre 30 Mft bevétel várható a törlesztő részletekből. Ez a normál társasházi felújítási hozzájárulásokra a bonyolítói díjakra elég, a lakásalap díjaira, valamint a panelprogram önrész szükségletének egy részére fedezetet nyújt, a többi kiadást a MIK-nek saját forrásból kell biztosítania. A költségvetésben kiadási előirányzatként 2015. évre a bevétellel azonos összegű 30 Mft összeg szerepel.

**Továbbra sem biztosított a Panel programos önrész, valamint az előfinanszírozás költségének forrása, így 2015. évben a forráshiány várhatóan 201,1 Mft-ra növekszik.**

A jelenlegi előfinanszírozás tulajdonképpen ebből fakad, hiszen 2009-2014. évek között összesen 240,1 Mft került kifizetésre ezen a jogcímen.

## KÖTVÉNYES LAKÁSALAP

Adatok: e Ft-ban

Kötvényes Lakásalap	2014. évi terv	2014. évi tény	2015. évi terv
Kézpénzes lakásértékesítés	190 000	77 406	-
Törlesztő részletek, tehermentesítés	10 000	11 784	-
<b>Tárgyévi bevételek:</b>	<b>200 000</b>	<b>89 190</b>	<b>-</b>
Értékesítési díjak, költségek	15 000	8 180	-
<b>Kötvényalapra történő átvezetés</b>	<b>185 000</b>	<b>81 010</b>	<b>-</b>
<b>Összes felhasználás:</b>	<b>200 000</b>	<b>89 190</b>	<b>-</b>

A kötvényes lakásértékesítés jelentősen elmaradt a tervezett értéktől, a kijánlott lakások iránti alacsony piaci érdeklődés miatt.

**2015. évre nem tervezünk kötvényes lakásértékesítést, viszont a kötvény kötelezettség teljesítéséhez a költségvetésben szerepel 200 Mft kiadási összeg.**

## III. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE

Tárgyévi ingatlanértékesítési előirányzatként 20 MFt szerepel a költségvetésben a költségek fedezetére. Az ezen felül, a kötvény visszafizetéséhez 250 MFt értékű kereskedelmi célú ingatlanértékesítést terveztünk.

#### **2014. évi realizált bevétel ingatlan típusonként részletezve (adatok Ft-ban)**

##### **Bevétel**

Garázs, garázs alatti terület	1 115 072
Építési telek	420 000
Telek kiegészítés	-3 781 411
Nem lakás célú helyiség	13 606 000
Intézményi terület	35 419 100
Szolgálati. Garázs	31 884
Késedelmi kamat	1 963
<b>Ingatlangazdálkodás bevétele</b>	<b>46 812 608</b>

##### **Ingatlanértékesítés költségei**

Megbízási szerződés szerint elszámolt díjak	3 387 686
Továbbszámlázott költségek	5 053 778
<b>Ingatlangazdálkodás kiadása</b>	<b>8 441 464</b>

#### **Kötvény fedezetét szolgáló ingatlan értékesítés 2014. évben**

Kötvényes ingatlan értékesítés bevétele:	66.100.000
Átvezetés kötvényalapra:	- 66.100.000
Pénzügyi egyenleg:	0

A kötvényfelhalmozásra elszámolható ingatlan értékesítés jelentősen elmaradt a tervezett értéktől az ingatlanpiacon több éve tapasztalható alacsony keresleti szint miatt.

#### **2015. évi ingatlanértékesítési előirányzatok**

**2015. évben a költségeket fedező mintegy 20 MFt összegű ingatlanértékesítési bevételen túl minden nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevétel a kötvény visszafizetését kell, hogy szolgálja.**

**2015. évre 250 MFt összegű kötvény visszafizetéshez rendelhető nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevételt terveztünk.**

#### **IV. EGYÉB INGATLANNAL KAPCSOLATOS KIADÁSI ELŐIRÁNYZATOK**

bontási költség :	72,5 MFt
MÁV telep II. ütem:	50,0 MFt
nyomortelep felszámolás :	45,0 MFt
önkormányzati ingatlanok gázrendszerének felújítása :	15,0 MFt

#### **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 MIK 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.

**A két kötvény esetében az időarányos óvadéki felhalmozási kötelezettség biztosítása az Önkormányzat részéről halmozottan 715,8 MFt összegű elmaradást mutat 2014. év végén. Ezt az elmaradást a MIK Zrt.-nek kellett biztosítani az óvadéki kötelezettség teljesítése érdekében, ami viszont jelentős pénzügyi terhet ró a Társaságra és huzamosabb ideig nem fenntartható. A kötvényforrásokból eredő felhasználási arányoknak megfelelően kimutatott követelésállománya a MIK Zrt.-nek az önkormányzattal szemben – figyelembe véve az eddigi pénzáramokat és a devizaárfolyam változását - 3.440,1 MFt.**

A kötvény elszámolás 2014. év végi állapotát az 1/b és 1/c melléklet tartalmazza.

**A 2015. évi PPP kiadások, a felhalmozási és kamatfizetési kötelezettségek teljesítéséhez a képződő kamatokon, az FPP és PPP többletbevételeken, illetve a MIK Zrt. által biztosított bevételeken túl jelentős összegű önkormányzati ingatlan értékesítési bevételre van szükség. A többlet bevételt 200 MFt összegű költségvetési hozzájárulásból és 250 MFt összegű kereskedelmi célú ingatlanok értékesítési bevételéből tervezzük biztosítani.**

**Miskolc, 2015. április 09.**

**Szélyes Domokos  
vezérigazgató**