

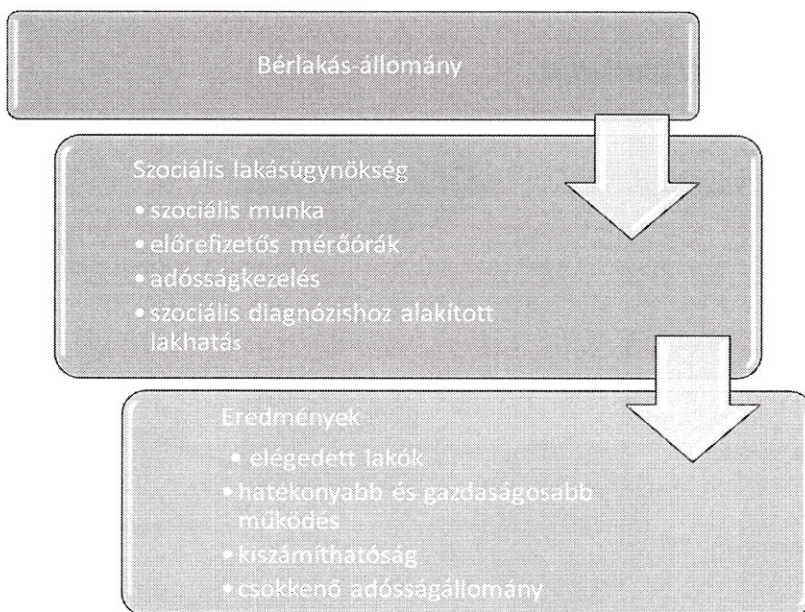
2019 Beszámoló és Üzleti terv 2020

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata által létrehozott, közös tulajdonú non-profit kft. üzemelteti 2016 áprilisa óta az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás-állományt.

Jelenleg 206 lakás üzemeltetését és hasznosítását végzik. 2019-ben új feladattal bővült a VESZOL Nonprofit Kft munkája. A 2018-ban a Kormányhivatal pályázata kapcsán a Veszprém, Pápai u. 37. szám alatti önkormányzati ingatlanban kialakított 80 fő befogadására alkalmas Munkásszálló üzemeltetési és karbantartási feladatait is ellátja.

Továbbra is elsődleges feladataink között szerepel a lakbérhátralékok csökkentése, felhalmozódásuk megakadályozása, a bérlő igényeinek és szükségleteinek megfelelő lakhatás biztosítása, illetve a lakhatás megtartása érdekében végzett szociális munka. A társaság működésének központi eleme a diagnózis alapú – az egyén, család szükségleteire reagáló – szociális munka, az adósságkezelés, a család háztartásgazdálkodásának helyreállítása, illetve olyan együttműködési hálózat kialakítása, ami hatékonyan hozzájárul a bérlők hosszú távú, biztonságos lakhatásához.

A társaság továbbra is próbálja **hatékonyan** kezelni a bérlakás rendszert.



A **lakbérhátralékok** lényegesen **alacsonyabbak**, mint a társaság működésének megkezdése előtt.

Az elmúlt évben a **befolyt lakberek fedezetet nyújtottak** a szükséges **karbantartásokra**, az üzemeltetés költségeire, sőt több mint 3 Millió feletti többlet lett a gazdálkodás eredménye

A 2018-ban eladott önkormányzati ingatlanok bevételeiből egy olyan lakásalap képződött, amit a bérlakások felújítására, korszerűsítésére lehet fordítani

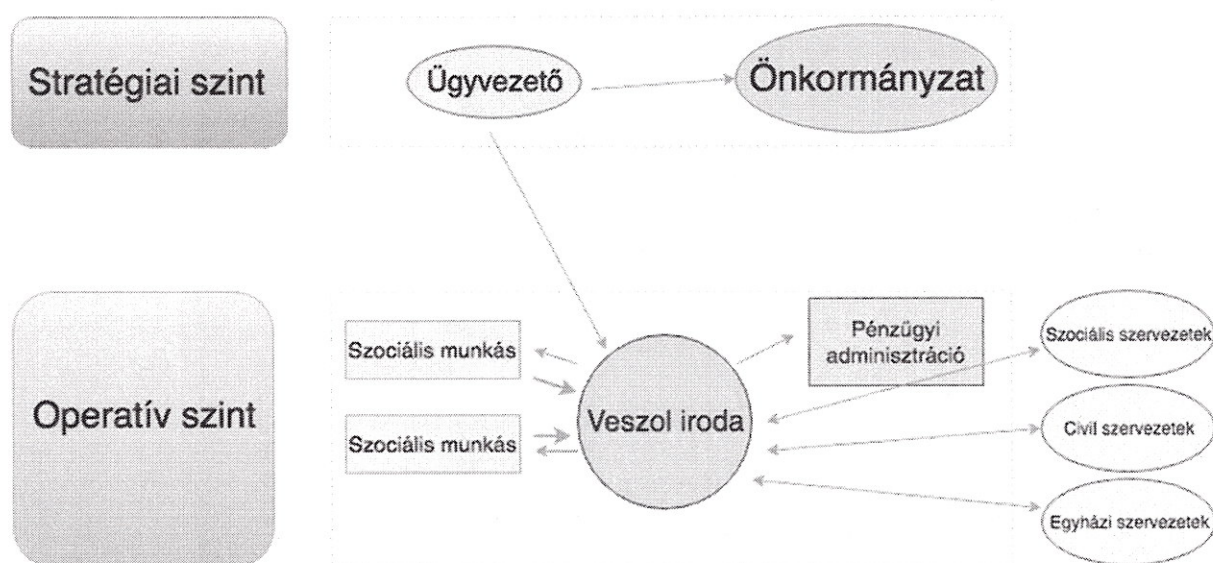
A társaságnak több eszköze van a hátralékba került bérlők problémás helyzetének megoldásában, hiszen a kapcsolat közvetlenebb.

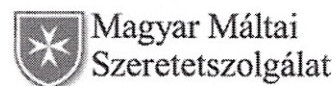
A lakhatási segítség és a bérlőkiválasztás alapja egy –a személyes találkozások alkalmával, a szociális munka eszközrendszerével – elkészített szociális diagnózis az érintett személyről, vagy családról. A szociális diagnózis tartalmazza az egyén, vagy család aktuális lakhatási helyzetét, családi összetételét, gyermekek számát, jövedelmi viszonyokat, és a fogyatékosra-, veszélyeztetettségre vonatkozó információkat.

A bérlőkkel a különböző okok miatt – lakáskarbantartás, pénzügyi kötelezettségeik kezelése, szociális helyzet – kapcsolatban lévő szakemberek egymással is kapcsolatban vannak, így sokkal jobb a bérlő tényleges helyzetére a rálátásuk.

A társaság ebben az innovatív konstrukcióban a szociális segítség mellett a rendelkezésre álló pénzeszközökkel, illetve magukkal a lakásokkal is képes gazdálkodni, hiszen a lakásgazdálkodás teljes folyamatára rálát.

A "VESZOL" Nonprofit Kft. működési modellje





A társaság hátralékkezelése igen eredményesnek mondható.

A nagy hátralékkal átvett, és hátralékukat tovább növelő tízes nagyságrendű háztartások közül már senki nem lakik a lakásban.

Hátralékkezelési gyakorlatának alapja a személyes kapcsolattartás. A társaság alkalmazottai között van szociális munkás, akinek kulcsszerepe van a bérlőkkel való kapcsolattartásban. Az egyes esetek figyelemmel kísérése, kezelése nagyon sok személyes egyeztetéssel, szociális munkával jár.

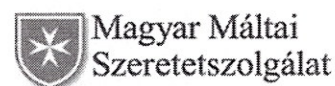
A társaság a 2-3 havi hátralékot felhalmozott bérlőket telefonon, illetve személyesen megkeresi. Jellemzően munkahelyvesztés-, váltás, gyakran családi probléma áll a nemfizetés mögött. A VESZOL Kft. vizsgálja, hogy a lakbérhátralék mellett van-e közműhátralék is. A társaság a bérlő együttműködése esetén részletfizetést kínál fel, illetve más jellegű segítséget (munkakeresésben segítség, adósságrendezéssel kapcsolatos tanácsadás, olcsóbb lakhatás) nyújt.

A személyes kapcsolattartásba fektetett energiának számszerűsíthető hozadéka van.

2018. december 31-jén 69 háztartásnak volt lakbértartozása. A hátralékot felhalmozó háztartások száma folyamatosan, 2019 végére 50-re csökkent. (2016 áprilisban ez a szám 102 volt). A maximum két-háromhavi lakbér elmaradással rendelkező háztartások hátralékának alakulását az alábbi táblázat szemlélteti:

Bérlakás finanszírozásának módja	2018. december 31.	2019. december 31.
Piaci	1 494 489	809 166
Költség alapú	88 840	107 780
Szociális	919 335	358 256
ÖSSZESEN	2 502 664	1 275 202

A piaci lakások esetében a legkiemelkedőbb a fizetési hajlandóság. A színészház esetében ténylegesen maximum egy havi elmaradásról beszélhetünk. Összességében elmondhatjuk, hogy jelentősen csökkent a jelenleg bentlakó és nem problémás bérlők hátraléka. Szinte egy-két havi elmaradásnál nincs nagyobb.



Krónikus hátralékosok hátralékának alakulása

Bérlakás finanszírozásának módja	2018. december 31.	2019. december 31.
Piaci	4 020 345	3 922 401
Költség alapú	0	0
Szociális	12 324 359	13 150 133
ÖSSZESEN	16 344 704	17 561 113

A növekedés oka, két jogcím nélküli bérlő. Az egyik ellen már folyamatban van a peres eljárás, a másik bérlő ellen márciusban fogjuk elindítani a peres eljárást. Viszont a régiek hátraléka csökkent.

A hátralék kezelésében kulcsfontosságú tényező, hogy a társaság nem köt határozatlan idejű új szerződéseket, és a lejáró szerződéseket is határozott időre köti. A meglévő, határozott idejű szerződéseket pedig csak akkor hosszabbítják meg, ha a bérlőnek nincs hátraléka. Ha tehát a bérlő bérleti szerződése meghosszabbítását szeretné, érdeke, hogy ne kerüljön hátralékba.

Viszonylag alacsony számú a bérlakásokból való kiköltözés.

Hány háztartás költözött ki a bérlakásokból 2019-ben:

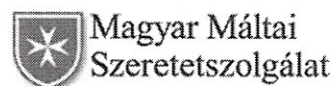
- Piaci bérlakásból: 2 háztartás
- Költségelvű bérlakásból: 5 háztartás
- Szociális bérlakásból: 7 háztartás, ebből 4 bérlőkijelölési joggal rendelkező bérlakásból
- Saját tulajdonba költöztek: 3 háztartás
- Haláleset miatt: 3 lakás üresedett meg.

Jelenleg üresen álló, de felújításra szoruló: 5 lakás (4 szociális és egy költségelvű)

Az aktuálisan fennálló kérelmek száma: 150

Veszprém MJV Önkormányzatának munkásszállója

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerő-piaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a 2017. december 12. napján hatósági szerződést írt alá a Veszprém Megyei Kormányhivatallal Pápai út 37. szám alatti ingatlanban 80 fős munkásszállás kialakítása céljából. A kivitelezési munkálatok 2018.04.20-án kezdődtek el, az építési munkálatok műszaki átadás-átvétele 2018.11.16-án fejeződött be.



A munkásszállás az épület nyugati szárnyának I. és II. emeletén került kialakításra, befogadóképessége 80 fő. Szintenként 10 db azonos szobaegységet alakítottak ki. Egy szobaegységhez 2db kétágyas szoba tartozik, wc-vel zuhanyzóval, kis étkezővel és konyhapulttal.

A munkásszálló üzemeltetésével a Veszprém MJV Önkormányzata megbízta a "VESZOL" Nonprofit Kft-t. A társaság előkészítette a szerződéseket a leendő bérlők és az Önkormányzat között.

A Veszprém MJV Önkormányzata a következő vállalatokkal kötött szerződést:

- ValeoAuto-Electric Magyarország Kft. 2019.02.05-től jelenleg is.
- Continental Automotive Hungary Kft. 2019.03.01-től jelenleg is.
- V-Busz Kft. 2019.01.01-től 2019.12.31-ig.

Nevezett vállalatok 2019-ben mind a 80 férőhelyet bérelték és folyamatosan töltötték fel a dolgozóikkal.

Vendég statisztikák 2019-ben:

Érkezett vendégek száma: 719 fő

Vendég éjszakák száma: 12.963 éj

Eredményesség 2019-ben:

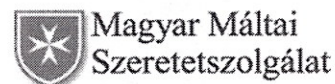
2019. december 31-ig kiszámlázott bérleti díjak bruttó összege: 93.022.928 Ft

2019. december 31-ig befolyt bérleti díjak bruttó összege: 82.527.648 Ft

2019. december 31-ig kifizetett fenntartási költségek bruttó értéke: 27.707.122 Ft

A munkásszállás magának a Pápai út 37-számú önkormányzati épületnek is egy új, magasabb státuszú besorolást adott. Az állandó 24 órás portaszolgálat, a biztonsági kamerák, a folyamatos takarítás, az épület körüli terület, zöldterület karbantartása egy minőségibb lakhatást biztosít a szociális bérlakásban lakóknak és a Családok Átmeneti Otthonában lakóknak is.

Szoros együttműködés alakult ki a Családok Átmeneti Otthona, a Drogambulancia, valamint a földszinten üzemelő Viadukt étterem között, melyet a "VESZOL" Nonprofit Kft. koordinál, és ha szükséges a moderátor szerepet is betölti.

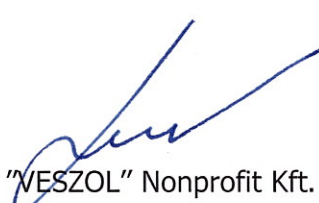


Üzleti terv 2020

"VESZOL" Nonprofit Kft.

Beszámolási időszak: 2019.01.01 - 2019.12.31

Megnevezés	Tárgyév	Terv 2020
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	80 788	89 400
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	80 788	89 400
III. Egyéb bevételek	1 489	1 500
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
05. Anyagköltség	1 225	2 000
06. Igénybevett szolgáltatások értéke	5 251	7 500
07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 220	1 800
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	55 508	57 500
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	63 204	68 800
10. Bérköltség	12 296	16 452
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	751	760
12. Bérjárulékok	1 717	2 544
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.)	14 764	19 756
VI. Értékcsökkenési leírás	596	600
VII. Egyéb ráfordítások	3 480	1 500
Ebből: értékvesztés	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	233	244
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17.)	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	73	90
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	-73	-90
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+-B.)	160	334
X. Adófizetési kötelezettség	110	164
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X.)	50	170


"VESZOL" Nonprofit Kft.

Veszprém, 2020. április 28.

"VESZOL" Nonprofit Kft.
8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Adószám: 25459889-2-19
Banszámlasz.:11784009-21058077