

TARTALOMJEGYZÉK

2006. üzleti év értékelése.....	1
2007. év általános célkitűzései.....	2
I. Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás.....	4
II. Megbízásos önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység.....	6
III. A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása.....	12

2006. üzleti év értékelése:

A vállalat 2006. évre meghatározott alapvető célkitűzései a korábbi éveknek megfelelően alakultak.

- Eredményes gazdálkodás megvalósítása.
- Ipari Park és Szolgáltatóház hatékony hasznosítása.
- A megbízásos vagyongazdálkodás jó színvonalú ellátása.
- ISO 9001:2001 szabvány szerinti működés biztosítása.

A vállalat 2.254 eFt adózás előtti eredményt ért el, amely meghaladta a tervezett értéket, miközben kötelezettségei bázishoz mérten csökkentek. A társaság kéri az adózott eredmény eredménytartalékba történő helyezésének engedélyezését.

Általános gazdasági helyzete azonban továbbra is súlyosnak mondható, kötelezettségeinek mértéke megközelíti saját tőkéje 85 %-át.

Feladatának megfelelően működtette a város bérlakás állományát, hasznosította a nem lakáscélú ingatlanjait és kezelte az egyéb rábízott javakat.

Bevételeinek 27,7 %-a saját bevétel, míg 72,3%-a megbízásos vagyongazdálkodással összefüggő, a társaság könyvelésén „átfutó” technikai jellegű önkormányzati bevétel.

Tevékenységének megítélése ellentmondásos, amelyet a 2006. évi tevékenység értékelésénél a FEB megállapításai is tartalmaznak.

A Felügyelő Bizottság alacsony színvonalúnak ítélte a nyereséget, nagy tehernek tartotta a 139 mFt albérleti és rezsidíjából adódó kintlévőséget (2007. 03. 31-én már 146 mFt).

Veszélyesnek ítélte, a 107 mFt APEH bírsággal kapcsolatos bírósági per kimenetelét, tekintettel arra a tényre, hogy ezen a jogcímen nem lett céltartalék képezve.

Teher a vállalkozáson a 110 mFt bankhitel és a 60,5 mFt alapítói kölcsön. A 2006-os évben, forrás hiányában tőketörlesztés nem történt.

A társaság a 2006. évben is forgóeszköz problémákkal küzdött, likviditása csak nehézségek árán volt fenntartható.

./.

2007. év általános célkitűzései:

Alapvető célkitűzések:

- Eredményes gazdálkodás folytatása.
- Bérlakás gazdálkodás hatékonyságának javítása.
- Vállalkozási tevékenység eredményességének fokozása.
- Ipari Park veszteséges gazdálkodásának megszüntetése.

A célkitűzések elérése érdekében tervezett operatív intézkedések:

- A Salgó Vagyon Kft. központ átköltöztetése az Inkubátorházba, a kettős kihasználatlanság felszámolása érdekében. A felszabadult infrastrukturális erőforrásokat át kell csoportosítani, vagy lehetőség szerint értékesíteni, az átköltözés költségeinek kompenzálására. Az ügyfélszolgálat és az ingatlanforgalmi iroda marad a központi épületben.
- A Salgó Vagyon Kft. kiterjedt tevékenységét csak jelentős alvállalkozói teljesítményekkel képes fenntartani. Ezeknek a szolgáltatásoknak az éves szintű ellenértéke megközelíti a 100 mFt-ot. Elemi érdeke a vállalatnak, az ilyen típusú munkák „kézbentartása”, irányítása, szervezése. Ennek érdekében szükség lesz egy szerviz szolgáltatást végző cég létrehozására. Az új projekt cég célszerű formája Kft., ahol a Salgó Vagyon Kft. többségi tulajdona mellett, megjelenhet a vállalkozói tőke. A Salgó Vagyon Kft. üzletrész jegyzése ingatlan apport és egy Opel személygépkocsi (a jelenlegi készletből átadva), a vállalkozói tőke csak pénztőke lehet. Tervezett saját tőke, amely apportból és készpénzből tevődik össze- legalább 20 mFt nagyságrendű. Az így létrehozott Kft. tevékenységébe kell beépíteni a gondnoki rendszert, és minden olyan tevékenységet, amely szükséges a zavartalan működéshez. Az üzletrész portfóliót úgy kell összerakni, hogy minden tevékenységnek legyen „gazdája”! A két cég között megkötött hosszú távú, exkluzív szerződés biztosítja a versenyképes feltételeket és garanciákat. Természetesen az így létrehozott cég, tevékenységi körében, más piacokon is vállalkozik – a Salgó Vagyon Kft. megrendeléseinek prioritást biztosítva.
- Az őrző-védő szolgálatra vonatkozó szerződést, lehetőség szerint egy céggel kell megkötni a teljes feladatra, mert ekkor lehet olyan nagyságrendű munkát biztosítani, hogy elvárható legyen a versenyképes vállalási ár. Az ajánlatot lehetőség szerint, ki kell egészíteni, a pénzállomány eseti őrzésével, bankba történő szállításával.

./.

- 3 -

- A jelenlegi banki kapcsolatokat egyszerűsíteni szükséges. Törekedni kell egy bank kiválasztására, ebből adódóan a legkedvezőbb feltételek elérésére, még akkor is, ha ez hitel konverziót jelent - ha egyébként a váltásnak egyéb nyomós indokú akadálya nincsen.
- A szervezeti struktúra módosítására szükség van, a hatékonyabb munkavégzés biztosítása érdekében. Négy iroda létrehozása a célkitűzés – **gazdasági, műszaki, vállalkozási, jog és igazgatási**- a szükséges létszám áttekintéssel. Rapid módon jelentkező, megoldandó probléma, hogy a főkönyvelő és munka- és bérügyi előadó május közepén nyugdíjba vonul. A rendelkezésre álló létszámban, ezen túlmenően, még többen is vannak nyugdíj közeli állapotban, amellyel kapcsolatban szintén döntéseket kell majd hozni. Szükséges pályázatot kiírni a főkönyvelői és a vállalkozási irodavezetői beosztásokra, annak érdekében, hogy az irányító menedzsmentben jelenleg tapasztalható vákuum megszűnjön.
- Problémát jelent, hogy a vállalatnak nincs, a számítástechnikai hálózat kezelésére, a szoftver és hardver rendszerek összehangolására, karbantartására, **tervezésére** alkalmas rendszergazdája. Különösen érdekes lesz ez a probléma az Inkubátorházba való költözést tekintve, mivel ott is sok számítástechnikai eszköz áll rendelkezésre (egy részük be sem volt kapcsolva). Ezt a személyi problémát minőségi cserével, kapcsolt munkakörrel kívánom megoldani.

./.

- 4 -

I.

Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás

A 2007-es üzleti évben a saját vagyon hasznosítása és vállalkozási tevékenységben 827.300 eFt árbevételt került megtervezésre 825.800 eFt költségfelmerülés mellett.

- **Ipari Park és Szolgáltatóház hasznosítás**

A Salgó Vagyon Kft. 2007-es üzleti tervében is elsődleges feladat az Ipari Park területének bérbeadással, értékesítéssel történő hasznosítása.

Az Ipari Parkba potenciálisan betelepülők csoportjai:

- Nemzetközi nagyvállalat: nemzetközi piacon működő betelepült, vagy betelepülni szándékozó nagyvállalat, mely telephelyéhez határközeli telephelyet keres.
- Kis- és középvállalkozások: az ország bármilyen területén működő vállalkozás új területen is telephelyet kíván kialakítani.
- Salgótarján környéki kis- és középvállalkozások olyan KKV-k, melyek esetleg kitelepülni kényszerülnek telephely engedély lejártja miatt, vagy a kedvező feltételek miatt választják az Ipari Parkot.

Természetesen mindhárom célcsoport elérésében más-más megközelítés szükséges. A nemzetközi nagyvállalatok eléréséhez az ITD Hungary, míg a KKV-k eléréséhez a különböző szakmai szervezetekkel kialakított együttműködés nyújthat segítséget.

A társaság tulajdonában lévő két nagyértékű ingatlan a Szolgáltatóház és a Munkásotthon tér 1. sz. alatti székház minél gazdaságosabb kihasználása érdekében a társaság központját áthelyezi a Szolgáltatóházba. A központ áthelyezése 2007. augusztus 31-ig kerül megvalósításra. A központ áthelyezésének költsége előzetes becslések szerint nem haladja meg a Munkásotthon téri székház vonatkozásában elért rezszi megtakarítást.

- **Ipari Park fejlesztés**

Jelenleg az Ipari Parkba történő betelepülésről nem folynak tárgyalások.

Az Ipari Parkban értékesíthető, közművesített területek az alábbiak:

II. ütem területén:	0,5 ha,
II. ütem területén:	6,5 ha,
III. ütem területén:	10,0 ha.

Elkészültek a Szolgáltatóháztól délre fekvő 3,6 ha-os terület több részletben történő értékesítését biztosító közmű- és járdaépítési tervei, azonban amíg nincs konkrét érdeklődő a beruházást halasztjuk. Amennyiben a terület egyrészletben kerül értékesítésre, úgy közműfejlesztési beruházás nem válik szükségessé.

- **Ipari Park üzemeltetés**

Az Ipari Parkba betelepült vállalkozások igényeinek megfelelően találkozók rendezését tervezzük a szükséges szereplők bevonásával az esetlegesen felmerülő problémák megoldása érdekében.

A betelepülő vállalkozások vonatkozásában, a betelepülés megkönnyítése és vonzóvá tétele érdekében ki kívánjuk alakítani az ún. „egyablakos„ ügyintézt.

Az üzemeltetésben elért színvonal megtartása mellett a zöldfelület karbantartása tekintetében a Foglalkoztatási Kht-val való együttműködéssel jelentős megtakarítások elérését tervezzük.

- **Saját tulajdonú ingatlanhasznosítás**

A saját tulajdonú ingatlanok hasznosítási körét a Munkásotthon tér 1. sz. alatti székház helyiségeinek, a társaság saját tulajdonú köztéri pavilonjainak, az Ipari Parkban lévő Inkubátorház irodáinak bérbeadása alkotja.

Sajátos bevételt képez az Ipari Parkban már betelepült tulajdonosok út- és közvilágítási költségeinek térítéséből, valamint az út- és zöldfelület karbantartásával összefüggő kiadások részbeni áthárításával jelentkező befizetések.

A szerződések alapján eszközölhető inflációs bérleti díjemeléseken túlmenően a kettős épület kihasználatlanság felszámolásával jelentős bérleti díjnövekményt kell elérni, vagy az értékesítési lehetőséget kell megvizsgálni.

./.
- 6 -

- **Ingatlanközvetítési tevékenység**

Salgó Vagyon Kft. (3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1.)
Telefon/fax: (32) 521-340

Internet: www.svagyon.hu, ingatlan.svagyon.hu

E-mail: salgovagyon@svagyon.hu

2007. évtől új alapokra kell helyezni a társaság külső megbízások tevékenységét. A jelenlegi rendszer évek óta veszteséges. Az eredménytelenség az alkalmazott díjtételek-, a személyi feltételek, a reklámtevékenység felülvizsgálatát teszi szükségessé.

II.

Megbízások önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység

- **Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés**

2006. évre tervezett 103.874 eFt-al szemben 2007. évre 56.000 eFt-ban került meghatározásra a reálisan teljesíthető bevételi nagyságrend.

A tervezett bevétel jogcímenkénti értékesítési köre a nem lakáscélú helyiségek, épületek, a kereskedelmi szolgálati övezetbe sorolt telekingatlanok, az idegen tulajdonú felépítmények alatti földingatlanok alkotják az alábbi részletezésben

- Bajcsy Zs. út 14. (volt FOK-GYEM épület)
- Zemlinszky úti kereskedelmi, szolgáltatási övezetbe besorolt ingatlanok.

Előzőeken túlmenően a bevételi terv elvárás teljesítése érdekében figyelembe lehet venni az értékesítési jóváhagyással bíró ingatlanok közül a Hősök út 35., Petőfi út 178. sz. épület, a Rákóczi út 31-45. sz. alatti pince szinten elhelyezkedő helyiségeket.

Az idegen tulajdonú felépítmények alatti földterületek közül az ÉVI I., ÉVI II. METESZ Székház, Bizományi épület alatti földingatlanok eladásából származó bevételek kerültek figyelembevételre.

- **Telekértékesítés, földbérletek**

A bevételi előírás 34.100 eFt, melynek alapját változatlanul a 4/2005. (II. 15.)Ör. sz. rendeletben jóváhagyott értékesíthető családi- és sorház építésre alkalmas telekingatlanok alkotják.

A kijelölt telekingatlanokkal kapcsolatosan felmerült előkészítési munkák sajnálatos elhúzódása miatt (telekmeosztások, ingatlan-nyilvántartási átvezetések, más beruházások miatt felmerült küzműkiváltások megvalósítása) 2007. évben teszik lehetővé az alábbi ingatlanok eladását, melyek az értékesítési bevétel meghatározásának alapjául szolgáltak.

- Forgách út (9 telek)
- Zemlinszky út 5-7., 11.
- Pécskő út (zárt sorú beépítésre alkalmas 2 építési telek)
- Nagymező út (3 telek)

• **Bérlakás kezelés és értékesítés**

2007. március 31-én 1343 db önkormányzati bérlakás kezelését, valamint 84 db magántulajdonban lévő lakás üzemeltetését végezzük.

Hosszú távon az önkormányzat kizárólagos tulajdonában maradnak az Erzsébet téri garzonházban lévő egyszobás összkomfortos, a Gorkij krt. 83-85. szám alatti Idősek-Fiatalok Házában lévő garzonlakások, valamint a Rákóczi út 184. számú épületben lévő egyszobás összkomfortos lakások.

A komfortnélküli, kolónia jellegű lakások - Forgách A. telep, Idegér, Somlyó bányatelep, illetve Zagyvarakodó – műszaki állapota a jövőbeni bontást teszik indokolttá, az esetleges megszüntetésük esetén az ott lakók elhelyezését új lakások építésével lehet megoldani.

A közgyűlés határozatot hozott a Zemlinszky út 3-5-7., 11., 13-17., 19-23. és a Bajcsy út 1., 3. számú épületek városrendezési okból történő bontására. A határozat alapján a lakók kihelyezésének I. ütemében a Zemlinszky út 3-5-7. és 11. számú épületekből kezdtük meg, az épületek már elbontásra kerültek.

A Zemlinszky út 13-15-17. számú épületekben nagy alapterületű, 2-3. szobás lakások vannak, a bérlők kihelyezését megfelelő cserelakások hiányában jelenleg nem tudjuk folytatni.

A Zemlinszky út 19-21-23. számú épületben már csak 5 bérlő vár kihelyezésre, igényük szerint városközponti bérlakások biztosítására várnak.

A Bajcsy út 1, 3. számú épületekből a bérlőkkel folytatott tárgyalások során a város külterületén lévő üres lakások biztosításával folynak megbeszélések.

A bontásra jelölt területen a fentiekben leírtak szerint a lakók kihelyezése rendkívül nehézkes, ebben az évben várhatóan a Zemlinszky út 19-21-13. számú épület kerülhet lebontásra.

A bérlakás állomány száma ebben az évben a fenti épület esetleges elbontása miatt csökkenhet. Nehezíti a bérlők kihelyezését, hogy a bontandó területen több lakó meghatározott időre szóló szerződéssel rendelkezett, melyek határideje lejárt és még tartozással is rendelkeznek.

./.

- 8 -

A 1993. évi LXXVIII. törvény egyértelműen előírja, hogy cserelakásokat ebben az esetben nem kell biztosítani, viszont így az érintett lakók elhelyezés nélkül maradnak és „utcára kerülhetnek”. Ezen kérdések megoldása szükséges.

Kezdeményezni fogjuk az érintett területre vonatkozó bontási határozat felülvizsgálatát. A kritikus bérlakás helyzet megoldása érdekében, ezeket a lakásokat szükséges lenne felújítani. A döntéshez szakértői véleményt kértünk be, a tényleges állapot felméréséről, a várható költségekről.

A szociális bérlakás bérbevételére érvényes ajánlatot tevők közötti sorrendben, lakásigénylők száma 132 db.

A lakásigénylők zöme alacsony komfortfokozatú bérlakást igényel, melynek teljesítése a kevés és rossz állapotú üres komfortnélküli lakás miatt nagyon nehéz. Az elmúlt évekhez hasonlóan ebben az évben is gondot okoz a többgyermekes családok elhelyezése nagyobb alapterületű lakások hiányában. A jövőben tervezett lakásépítéseknel kettő- vagy annál nagyobb szobaszámú lakásokra van szükség.

Az Erzsébet téri garzonházakban és a Gorkij krt. 83-85. számú épületekben folytatjuk a lakások piaci alapú lakbéren történő bérbeadását. A három épületben jelenleg a 344 db bérlakásból 79 db piaci alapú lakbéren van bérbe adva, további bérlakásokra nyújtanak be pályázatot igénylők.

2007. évben folytatjuk a kintlévőség behajtására tett intézkedéseket, melynek eredményeként a végrehajtási eljárások jogerőssé váltak, egyre nagyobb számban kerül sor karhatalmi kiköltöztetésekre, fizetési meghagyások kibocsátására a tartozások megfizetése érdekében.

Megbízási szerződésünk szerint folyamatosan végezzük az önkormányzati bérlakások bérleményellenőrzését, feltárjuk a lakásokban jogcím nélküli lakókat, önkényes lakásfoglalókat, a lakások rendeltetésellenes használatát, melyre megtesszük az azonnali intézkedéseinket.

A 2006. évben jóváhagyott önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítéséből 2007. évre jóváhagyott költségvetési elvárás 24.625 eFt. A bevétel alapját döntő részben a korábbi években részletfizetési feltételekkel megkötött adásvételi szerződések képezik. Az új értékesítéseknél a bérlők általi vásárlások esetében tekintettel a jogszabályi lehetőségekre szintén részletfizetési szerződéskötésekkel számolunk.

Az üresen álló lakások esetében lehet csak az egyösszegű vételár megfizetését tervezni. A lakások műszaki állaga miatt jelentős verseny nem várható a pályázati kiírás alapján (Zöldfa úti lakások).

- **Nem lakáscélú helyiségek hasznosítása**

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadással történő hasznosításából származó bevétel 133.000 eFt-ban került meghatározásra.

Az előirányzott bevétel nagyságánál figyelembe vettük az elmúlt évektől tartósan üresen álló helyiségek számát (Gorkij ltp., Rákóczi úti mélyföldszint). Figyelembevételre került továbbá a VOLÁN Pályaudvar rekonstrukciójával összefüggő „Büfé” helyiség bérleti díj kiesése, melynek pótlására új helyiség nem vonható be. A tervezésnél átlag 6%-os bérleti díjemeléssel számoltunk. A bevételi terv teljesítése érdekében újabb helyiség értékesítésre történő kijelölése nem javasolt.

- **Kintlévőség csökkentése, a behajtás főbb feladatai**

Az önkormányzati bérlakások bérbeadása során keletkező hátralék terén folyamatosan az éven túli, illetőleg a fiktív tartozások behajtási nehézsége jelenti a legnagyobb problémát (2006. december 31. napján a kintlévőség 63,7 %-a fiktív tartozás).

A kintlévőség csökkentésének első – és legfontosabb lépése – annak megakadályozása, hogy ilyen nehezen behajtható adósságtömeg keletkezzen.

A fentiekre tekintettel a behajtás főbb feladatai:

- a bérlők befizetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, nem fizetés esetén haladéktalanul felszólítás küldése;
- bérleti jogviszony lejártá esetén csak abban az esetben kerülhet sor új szerződés megkötésére, ha a bérlő korábbi jogviszonyából eredő tartozását már rendezte;
- lakáscsere szerződéshez hozzájárulás csak abban az esetben, ha nem áll fenn tartozás;
- lakáskiürítés végrehajtás elhalasztásának csak akkor lehet helye, ha az adós fennálló tartozását teljes mértékben rendezte, az elhalasztás ugyanazon személy esetében csak egy esetben lehetséges;
- a díjbeszedés hatékonyságának fokozása;
- vízdíjak elszámolása két alkalommal; távhődíj elszámolás még a fűtési szezon előtt.

- **Privatizációs bevétel:**

Az „E” hitel törlesztési ütemek alapján 4.000 eFt bevétel tervezhető.

./.

- 10 -

- **Osztalék, pénzügyi befektetések:**

Ezen a jogcímen az önkormányzat tulajdonában álló állampapírok (gázközmű hozam) értékesítéséből származó bevételek tervezhetők.

2007. évi jóváhagyott költségvetési elvárás 161.550 eFt.

Lakások és nem lakáscélú helyiségek felújítása, karbantartása, hibaelhárítása:

Társaságunk Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött bonyolítási szerződés keretében végzi az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti garzonház energiatakarékos felújításának teljeskörű pénzügyi és műszaki bonyolítását. A beruházás finanszírozására a társasház kötött hitelszerződést a Raiffeisen Bank Rt-vel.

Az önkormányzat és a kivitelezők között létrejött vállalkozási szerződés szerint a méretlen elektromos vezeték és a 4 db személyfelvonó felújításának befejezési határideje 2007 március 31., a fűtéskorszerűsítés és a homlokzat felújítás befejezési határideje, pedig 2007 július 31.

Az Erzsébet téri garzonházban a lakások csempeburkolatainak javítását, felújítását kívánjuk megvalósítani, valamint folytatjuk a lakásokon belüli, mért elektromos hálózatok felújítását biztosítva ezzel a megnövekedett energiaigény kiszolgálását. Ugyancsak a garzonházban megkezdjük az automata tűzjelző rendszer kialakításának előkészítését.

A Gorkij krt. 83-85. sz. alatti Idősek-Fiatalok házában a hidegvíz alapvezeték felújítását valósítjuk meg.

A lakáshelyreállítási keretből a megüresedett lakások tulajdonos feladatkörébe tartozó felújítási munkák elvégzésére kerül sor az ismételt bérbeadás érdekében.

2007. évben folytatjuk a kolónialakások már megkezdett tető-, kémény- és homlokzatjavítási munkáit, valamint a külső WC-k helyreállítását.

A nem lakáscélú helyiségek felújítási keretéből a Zagyvarónai és Rónafalui művelődési házak részleges homlokzat felújítását valósítjuk meg.

A 2007. évben tervezett felújítási munkákat a 4. sz. melléklet tartalmazza.

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok

Az önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2007-es üzleti évben végzi az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat:

- nyilvántartja a teljes önkormányzati vagyont vagyonszázelemként nyilvántartással, biztosítja az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészíti minden évben a vagyonszázelemet,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenység ellátása (társasház esetén albetétszinten, tisztán önkormányzati tulajdonú épületeknél lakásszinten),
- a Polgármesteri Hivatal számlavezetési rendjének megfelelően az épületek értékadataiban bekövetkezett változásokról lakásonként, illetve bérleményenként analitikus nyilvántartást vezet, és ráfordítás esetén aktualizálja, az amortizációt negyedévenként elszámolja és a megbízó rendelkezésére bocsátja a negyedévet követő hó 15-ig,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégzi a kezelésébe adott földterületek, épületek (lakások és egyéb bérlemények) részvények, önkormányzati üzletrészek és a bérbeadással kapcsolatos követelések év végi leltározását és értékelését, és erről tárgyévét követő év január 25-ig adatot szolgáltat és egyeztet a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezeti a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyeztet a Polgármesteri Hivatal főkönyvi könyvelésének adataival,
- a megbízó nevében jognyilatkozatot tesz vagyoni értékű jogok vonatkozásában, elővásárlási jog, szolgalmi jog, stb. érvényesítése esetén,
- közreműködik az önkormányzati hitelfelvétellel kapcsolatos feladatok ellátásában,
- A Közgyűlés által jóváhagyott költségvetési támogatásból megvalósuló intézményi felújítások, felhalmozások, valamint a költségvetési támogatásból megvalósuló önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenység ellátása,
- az önkormányzati vagyonszázelemmel kapcsolatos ügyintézés.

Kezdeményezni fogjuk a Salgó Vagyon Kft. és az Önkormányzat között létrejött megbízási szerződés átvizsgálását, szükség szerinti módosítását.

Célkitűzés az adatszolgáltatás rendszerének a korszerűsítése – új számítástechnikai feltételek megteremtésével.

./.

- 12 -

III.

A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása

A 2007. évi bevételi terv (1. sz. melléklet) számai összesenben a növelő és csökkenő tényezők hatására a bázis év tényadatai szintjén tervezhetők.

A nettó árbevétel fogalomkörbe tartozó bevételek területén 2,9%-os növekedéssel számolunk.

Prioritást élvez a saját ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása. Ennek érdekében a saját használatban lévő helyiségek vonatkozásában átszervezést tervezünk végrehajtani. A vállalkozási tevékenység területén a külső megbízások növelésére helyezzük a hangsúlyt, megerősítve az ingatlanközvetítői tevékenységet. A jelentős volumenű közvetített szolgáltatás bevételénél csökkenés került figyelembevételre, melyet a kezelt ingatlanok előző évhez viszonyított alacsonyabb felújítási forráslehetősége idézett elő.

A megbízási díjak területén 4%-os növekedést tervezünk érvényesíteni az inflációs áremelkedés finanszírozása érdekében.

Az egyéb bevételek során összesenben csökkenés mutatkozik. A legnagyobb volument képviselő kezelt bérlemények díjelőírása emelkedő tendenciájú, továbbá figyelembevételre került kisebb eszköz értékesítési bevétel. A csökkenést az Ipari Park terület értékesítési szerződés várható felbontása idézte elő. A vevő pályázati forrás hiányában nem tudja a tervezett projektet megvalósítani, így bejelentette az elállást.

A pénzügyi műveletek tételen folyószámla kamat bevétel került figyelembevételre.

A rendkívüli bevételek során a számviteli törvény értelmében a halasztott bevételekből tárgyévben figyelembe vehető összeg szerepel. A költségek és ráfordítások összegei összesenben az előző év szintjén tervezhetők, így 1.500 eFt pozitív eredmény realizálása várható.

Az anyagjellegű ráfordítások között legnagyobb volument képviselő közvetített szolgáltatásnál csökkenést tervezünk, amely a kivitelezők inflációs áremelési igényéből, másrészt a felújítási forráslehetőség csökkenése egyenlegéből adódik. A társaság rezsiköltséget tartalmazó egyéb anyagjellegű költségeknél csökkenést tűztünk ki célul. Ez egyrészt az igénybevett vállalkozói kör átrendezéséből adódik, másrészt a helyiségek használatának átszervezésénél keletkező megtakarítás eredményezi.

./.

- 13 -

Növelő tényezőként figyelembevételre került az átvilágítás 1.500 eFt-os költségterhe, amely a várható eredményt csökkenti.

A személyi jellegű ráfordítások területén 3,7%-os növekedéssel számolunk, amelynek fedezetet kell nyújtani az esetleges létszámcserekből adódó költségterhekre is.

Az értékcsökkenési leírás költségSORON az előző évi szinthez hasonló volumennel számolunk. Eszközbeszerzést forrás hiányában nem tervezünk.

Az egyéb ráfordítások összegében megjelenik a kezelt ingatlanok emelkedő díjelőírása, az eredmény terhére elszámolandó adók, csökkentő tényezőt jelent a várható szerződésbontás miatt szükségessé váló nettóérték visszavezetés.

A fejlesztési célú hitelek kamatterhe várhatóan alacsonyabb lesz az előző évinél, mivel egy másik bank előnyösebb kamatajánlással átvállalja a hitel finanszírozását.

A rendkívüli ráfordítások során az előző évhez hasonlóan csak minimális összegben tervezünk alapítványok támogatását.

Az üzemi tevékenység eredménye várhatóan negatív lesz, amelyet a terület eladási szerződés várható felbontása idéz elő.

A szokásos vállalkozási eredmény negatív összegét az elszámolt kamatterhe eredményezi.

A rendkívüli eredmény pozitív összegének hatására az adózás előtti eredmény 1.500 eFt-ban tervezhető.

- **Beruházási terv**

Területértékesítési bevétel hiányában 2007. évben tárgyi eszköz beszerzést nem tervezünk. A tulajdonos által a társaság rendelkezésére bocsátott kölcsön esedékes törlesztési üteme, melynek teljesítését tervezzük 24.200 eFt. A tárgyévi értékcsökkenési leírás összegének keretéig ezen túlmenően még 6.800 eFt kamat törlesztésére látunk lehetőséget.

- **Likviditás**

A társaság gazdálkodását alapítástól kezdődően alacsony forgóeszköz ellátottság jellemzi.

./.

- 14 -

Az Ipari Park több lépcsőben megvalósított beruházása a likviditási nehézségeket tovább fokozta. A bevételek és kiadások szinkronban tartása jelentős feladatot ró a társaságra. A fizetőképesség fenntartása hitel segítségével történik.

Értékesítési bevétel hiányában az esedékessé váló hiteltörlesztési kötelezettségünk átütemezésére kényszerültünk.

2007. évben a likviditás javítása érdekében a kintlévőségek hatékony behajtására helyezük a hangsúlyt. Ennek érdekében átszervezésre kerül sor a díjbeszedés területén és megerősítjük a jogi képviseletet.

- **Humán erőforrás alakulása**

Pénzügyi lehetőségek hiányában 2007. évben létszámnövelést nem tervezünk. Hat fő nyugdíjazása miatt azonban jelentős mértékű alkalmazotti állománycserére lesz szükség. Az érintett munkaköröket pályázat útján tervezzük betölteni.

Az év során szervezeti változtatásra is sor fog kerülni a munkavégzés hatékonyságának növelése érdekében.

- **Marketing tevékenység főbb feladatai**

Az Ipari Park vonatkozásában:

Keresni kell azokat a potenciális nagybefektetőket, akik több hektáros területet kívánnak vásárolni. Az ITD Hungary kapcsolatrendszerének ápolása mellett, szükséges új csatornák, új kapcsolatok kiépítése is, ami részben saját kapacitások, részben pedig erre szakosodott vállalkozások igénybevételével lehetséges.

Kiemelten kell kezelni a KKV-k ipari parkba történő betelepülésének előmozdítását, részükre az ipari park vonzóvá tételét.

A célok elérése érdekében biztosítani kell:

- a médiában való részvételt,
- konferenciákon való megjelenést,
- naprakész nyomtatott és elektronikus információs anyagokat,
- internetes honlap folyamatos fejlesztését,
- kapcsolatok fejlesztése a régió ipari parkjaival.

Megbízásos vagyonkezelés vonatkozásában:

A bérbeadásra és eladásra meghirdetett ingatlanok vonatkozásában az ingatlanközvetítő irodának intenzív és aktív marketing tevékenységet kell folytatnia az elkövetkező időszakban. A nyomtatott sajtóban történő megjelenés mellett ki kell alakítani ezen ingatlanok naprakész elektronikus elérhetőségét.

- **Megbízásos vagyonkezelés 2007. évi díjtételeinek meghatározása**

A 2001. évben megkötött hosszú távú megbízási szerződés 6/3. pontja lehetőséget ad a díjtételek évenkénti felülvizsgálatára.

Megbízásos díjtételeinket átlagosan 4%-kal tervezzük megemlíni, amely így fedezetet nyújt a hozzá kapcsolódó rezsiköltségek inflációs növekedésére. A díjemelést döntő részének forrása az Ingatlankezelési Alap bevétel és kiadás oldalán megtervezésre került.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a 2007. évi üzleti tervet megvitatni és jóváhagyni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasználó és Ipari Park Üzemeltető Kft. 2007. évi üzleti tervét (1 – 5. sz. mellékletek szerint) 1.500 eFt eredménnyel elfogadja.

Határidő: 2007. december 31.
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarjáni Vagyonhasználó és Ipari Park Üzemeltető Kft. 130/2001. (VI. 25.)Öh. sz. határozattal elfogadott Megbízási Szerződésének 1. sz. Megbízási díjtételek című mellékletét a 5. sz. melléklet szerint módosítja.

Határidő: 2007. május 01.
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2007. 05. 02.

Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

1. sz. melléklet

EREDMÉNYTERV				
2007. ÉV (eFt)				
Megnevezés	2005. év tény (eFt)	2006. év tény (eFt)	2007. év terv (eFt)	I (%)
Értékesítés nettó árbevétele	436 368	439 191	452 000	102,9
Egyéb bevételek	378 736	375 931	363 000	96,5
Anyagköltség	16 126	17 523	18 000	102,7
Igénybevett szolgáltatás	44 530	43 485	40 500	93,1
Egyéb szolgáltatás	3 937	6 493	7 000	107,8
Közvetített szolgáltatás	223 971	221 918	218 000	98,2
Anyagjellegű ráford. összesen	288 564	289 419	283 500	97,9
Béreköltség	68 158	71 742	74 700	104,1
Személyi jellegű egyéb ktg.	6 938	10 988	11 000	100,1
Bérfelrakások	25 788	26 285	27 400	104,2
Személyi jellegű ráford. össz.	100 884	109 015	113 100	103,7
Értékcsökkenési leírás	33 794	31 348	31 000	98,9
Egyéb ráfordítások	373 223	382 481	390 000	101,9
Üzemi tevékenység eredménye	18 639	2 859	- 2 600	-
Pénzügyi műv. bevételei	19	214	300	140,1
Pénzügyi műv. ráfordításai	11 634	12 479	8 000	64,1
Pénzügyi műveletek eredménye	- 11 615	- 12 265	- 7 700	-
Szokásos vállalk. eredmény	7 024	- 9 406	- 10 300	-
Rendkívüli bevételek	11 491	11 860	12 000	101,1
Rendkívüli ráfordítások	16 654	200	200	100,0
Rendkívüli eredmény	- 5 163	11 660	11 800	101,2
Adózás előtti eredmény	1 861	2 254	1 500	66,5

TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK 2007. ÉVI TERV	
Megnevezés	Összeg (eFt)
Lakótelek értékesítés	34.100
Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés	56.000
Lakásértékesítés	24.625
Privatizációs bevétel	4.000
Pénzügyi befektetések bevétele	161.550
Összesen	280.275
Kiadások	
Kiadások (megbízási díjak, telekalakítás, Dolinka üzemeltetés)	23.019
Egyéb külön megbízás alapján végzett önkormányzati beruházások	
21-es úttal kapcsolatos	109.235
Erzsébet tér 1-2. felújítás	255.966
Salgó út 9/A. lakásvásárlás	2.025
Forgách úti telek	2.600
Gorkij ltp. telekkialakítás	4.500

3. sz. melléklet

INGATLANKEZELÉS	
2007. ÉVI TERV	
Megnevezés	Összeg (eFt)
Bevételek	
Lakossági díjbevétel	215.000
Szociális támogatás	45.000
Közületi díjbevétel	133.000
Összesen	393.000
Kiadások	
Lakásüzemeltetés	261.000
Erzsébet tér 1-2. adósságszolgálat	27.005
Lakáskarbantartás	40.000
Nem lakás üzemeltetés	71.500
Nem lakás karbantartás	4.000
Összesen	403.505

4. sz. melléklet

FELÚJÍTÁSOK 2007. ÉVI TERV	
Megnevezés	Összeg (eFt)
1. Lakásfelújítás	
- Fiatalok-Idősek háza:	
▪ hidegvíz alapvezeték csere	2.700
- Kolónialakások:	
▪ homlokzat-, tető- és csatorna felújítás	3.500
- Erzsébet tér 1-2. garzonház:	
▪ lakások belső elektromos felújítása	4.500
▪ automata tűzjelző tervezés	1.000
2. Lakáshelyreállítás	18.500
3. Kolónialakások bontása	
▪ Zagyvarakodó 7.	2.000
▪ Acélgyári út 51.	3.200
Összesen	35.400
4. Nem lakáscélú helyiségek	
▪ Peremkerületi művelődési házak	
- Zagyvaróna, Rónafalu homlokzat felújítás	3.200
▪ Társasházak által kezdeményezett felújítás	3.500
Összesen	7.000



SALGÓ VAGYON KFT.

2007. ÉVI

ÜZLETI TERVE

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése
részére**

5. sz. melléklet

MEGBÍZÁSI DÍJTÉTELEK (NETTÓ)	
Megnevezés	2006. évi díj
1. Lakáskezelés	1.958,- Ft
2. Lakásüzemeltetés	1.303,- Ft
3. Társasházak közös ktg. kapcsolatos elszámolások	1.636,- Ft
4. Lakáscsere és új lakásbérlet ügyintézése	16.979,- Ft/bérlet
5. Külön szolgáltatás ügyintézése	áthárított számla összegén
6. Fűtési- és víz díjhátralék ügyintézése	számla ért.
7. Nem lakáscélú helyiségek kezelése	1.958,- Ft/bérlet
8. Nem lakáscélú helyiségek üzemeltetése	4.250,- Ft/bérlet
9. Lakás- és nem lakás karbantartás lebonyolítása a.) hibajelzési ért. fogadása, helyszíni szemle b.) hibaelhárítás, karbantartás munk. kivon. lebonyolítása	326 számla
10. Lakás- és nem lakás felújítás bonyolítása	ktg-ben meghat. felúj. szla.
11. Vagyonkataszteri nyilvántartás értékben és naturálisan havi egyeztetés az önkorm. főkönyvvel, szüks. adatszolg.	370
12. Lakásértékesítés a.) részletfizetés kezelése b.) eladás lebonyolítása c.) hátralék ügyintézés	befolyt össz. 7 7
13. a.) Földbérlet, haszonbérlet ügyintézése b.) Magántulajdonban lévő épület alatti földterület	149 bérlet. haszn. c
14. Egyéb vagyonhasznosítás a.) beépített- és beépítetlen földterület értékesítése - értékesítés előkészítés díja felmerült ktg. megtér. mellett - értékesítése esetén b.) épület, építmény, üzletrész, kárpótlási jegy ért. - ért. kapcsolatos ktg. megtérítése - értékesítés esetén c.) önkormányzati tulajdonrészrel működő gazdasági társ. kapcs. feladat ellátása, állami váll. átalakul. kapcs. ügyintézés	számla alapján + 7 árbev. szá árbev. 41
15. Önkorm. hitelfelv. esetén közreműködés a nyilvt. adatszolg.	szá
16. Önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézés	27
17. Elővásárlási jog érvényesítése miatti ügyintézés	32
18. Intézményi vagyonnal kapcsolatos feladatok a.) műszaki állapotfelmérés, nyilvántartás, elújítás előkészítése b.) felújítás, beruházás bonyolítás előkészítés, műszaki ellenőrzés	1.666 számlaért
19. Lakás, nem lakáscélú helyiségekkel kapcs. leltározási feladatok, követelések, üzletrészek értékesítése javaslat készítése	1.042,- Ft

