

**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**JAVASLAT
A
SALGÓ VAGYON KFT.
2011. ÉVI
ÜZLETI TERVÉRE**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a Társaság 2011. évi üzleti tervét, mely biztosítja a Kft. működésének legszükségesebb feltételeit, és az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződésben foglaltak teljesítését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 2011. évi üzleti tervet megvitatni és az alábbi határozati javaslatnak megfelelően elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft. 2011. évi üzleti tervét a melléklet szerint 10.250 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: 2011. december 31.

Salgótarján, 2011. 04. 02.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató



TARTALOMJEGYZÉK

2010. üzleti év értékelése	4
2011. év általános célkitűzései.....	6
I. Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás	7
II. Megbízásos önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység.....	9
III. A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása	13
IV. Költségtakarékosságra előírt intézkedések	17

2010. üzleti év értékelése:

A Salgó Vagyon Kft. 2010. évre vonatkozóan meghatározta legfontosabb célkitűzéseit.

A célkitűzések egy része a cég stabilizációs törekvéseit, valamint az alapító részéről a megbízási szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítését jelentette.

- eredményes, költségtakarékos gazdálkodás folytatása,
- teljesíteni az Önkormányzat megrendeléseit, a megbízási szerződésben rögzített feladatokra vonatkozóan
- pénzügyi egyensúly biztosítása,
- feladathoz igazított szervezeti struktúra kialakítása.

Ezeket túlmutatva azonban meghatározott olyan célkitűzéseket, amelyek megalapozhatják a cég jövőbeni stratégiai és taktikai lehetőségeinek megalapozását, kijelölik a továbbfejlődés irányait.

- Ipari Park infrastrukturális fejlesztése, további értékesítések megalapozása,
- saját tulajdonú ingatlanok értékesítése, szabad pénzügyi források megteremtése – az adósságállomány csökkentése és a fejlesztési célkitűzések pénzügyi alapjainak megteremtése érdekében
- új tevékenység alapjainak kiépítése,
- önkormányzati cégek lehetséges együttműködésében való részvétel,
- veszteséges ágazatok felszámolása.

A cég célkitűzéseit megvalósította, hiszen eredménytervét teljesítette, az Önkormányzattal kötött megbízási szerződésében foglaltak szerint végezte munkáját. Pénzügyi problémái az év során nem voltak, hiteleivel kapcsolatos tartozásait határidőre teljesítette, az Önkormányzattal kapcsolatos pénzügyi elszámolások mindig terv szerint megtörténtek. Gazdálkodása stabil kiegyensúlyozott volt.

A magasabb minőségű, jövőt megalapozó célkitűzések csak részben teljesültek, azonban döntően a gazdasági környezet és egyéb gátló tényezők akadályozták meg a sikeres teljesítést.

Az Ipari Park infrastrukturális fejlesztése, a szükséges mértékben megtörtént, azonban szükség lett volna több terület feltárására, pályázati források megszerzésére. A vezetés szándékában volt ezeket a lépéseket megtenni, azonban a gazdasági válság leállította a területek utáni befektetői érdeklődést.

Ettől súlyosabb volt az a probléma, hogy a korábban betelepült cégek nem kezdték meg beruházásaikat, ennek következtében nem vették igénybe a Salgó Vagyon Kft. kiépített infrastruktúráit (csatlakozási díjak), valamint nem fizették meg a parkfenntartással kapcsolatos költségeket sem. Ez a gazdasági depresszió cégünknek 50 mFt bevételkiesést okozott.

Nem sikerült értékesíteni a saját tulajdonú ingatlanokat sem (Munkásotthon téri székház, Kassai sori pavilonok), amely fedezetül szolgált volna saját erőként (150-170 mFt) új gazdasági – kereskedelmi ágazat kiépítésére az Ipari Parkban meglévő saját ingatlanon, pályázati forrás igénybevétele mellett. Mindkét esetben voltak érdeklődők, azonban az üzlet nem jött létre. A székház esetében még van remény, hiszen előszerződést kötöttünk - amely a befektető részéről nyertes pályázat esetén fog érvénybe lépni. A pavilonok eladását az önkormányzati érdek hiúsította meg, mivel az épületek beruházási célterületen vannak (kerékpárút) a később esedékes kisajátítás miatt eladásukhoz nem járultak hozzá. Remény szerint azonban, a jövőben a kerékpárút nyomvonalának áttervezésével lehetőség nyílik majd két pavilon értékesítésére.

Az új tevékenység létrehozása szabad forrás, induló tőke nélkül nem képzelhető el. A célkitűzésről a jövőben sem szabad lemondani, hiszen az Önkormányzat jól láthatóan minden évben csökkenő formában tudja finanszírozni a cég feladatellátását, valamint a lakói és egyéb ingatlanok bontásával, értékesítésével, csökkenő tendenciát fog mutatni a rendelésállomány.

Döntés született arról, hogy a városfejlesztési feladatokat önálló, később létrehozandó cég fogja ellátni - ebből következik, hogy a Salgó Vagyon Kft. számára ez az irány sem járható.

A Salgó Vagyon Kft. 2010. évi gazdálkodása alapján stabil háttérrel (tőkemutatók, pénzügyi helyzet), jó szervezethez (ISO minőségirányítási rendszer működtetése), képzett személyi állománnyal (70% felsőfokú végzettségű munkatárs), elkötelezett vezetéssel és jövőképpel rendelkező önkormányzati cég.

Az Önkormányzat megbízásából végzett tevékenység értékelése, néhány konkrét számadat tükrében:

A szolgáltatás területén, az Önkormányzat részére végzett karbantartási-, felújítási tevékenység végzésére közbeszerzési pályázatot írtunk ki 3 éves időtartamra (a vonatkozó szabályok értelmében). A nyertes a Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt. (HMI Zrt.).



A társaságunk feladatának megfelelően működtette a város bérlakás állományát, hasznosította a nem lakáscéljára szolgáló ingatlanokat és kezelte az egyéb rábízott javakat.

Összesen 1163 db bérlakás és 28 db magán tulajdonban lévő lakás üzemeltetését végeztük.

Az év során 1089 esetben kellett eljárunk a bérlőkkel szemben, 21 felmondás iránti, 85 peres és 78 végrehajtási eljárás indult, ezek ügyértéke 20.321 eFt volt.

A bérlőkkel szemben nyilvántartott hátralék összege 2010. 12. 31-én 235.814 eFt volt, amely 45.568 eFt-tal nőtt a bázishoz viszonyítva.

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bevétel 143.418 eFt, a tervteljesítés 102,44 % volt.

Bérlakás értékesítésből befolyt összeg 61.377 eFt-ot tett ki, a terv 109,11 %-ra teljesült.

A bérlakások fenntartására összesen 307.435 eFt-ot költöttünk, 2.370 eFt-al kevesebbet, mint 2009. évben. A nem lakáscélú helyiségek fenntartására 2010. évben 76.804 eFt jutott.

2011. év általános célkitűzései:

Legfontosabb feladatok:

1. Eredményes gazdálkodással, tovább javítani a Salgó Vagyon Kft. vagyoni helyzetét.
2. Jó színvonalon teljesíteni az Önkormányzat és a cég közötti megbízási szerződésből eredő megrendeléseit, ezáltal biztosítani a város vagyongazdálkodással kapcsolatos tevékenységét.
3. Biztosítani a pénzügyi egyensúlyt, gondoskodni a hiteltörlesztések fedezetéről.
4. Folytatni az ipari parki területek értékesítését, az infrastrukturális feltételek biztosításával.
5. Az Ipari Park III. területén a tulajdonviszonyok rendezése, Ipari parki cím megszerzése, régészeti feltárások megkezdése, telekmegosztási feladatok elvégzése.
6. Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, szükség szerinti értékesítése, szabad források biztosítása a további fejlesztési tevékenységek megalapozása érdekében (régai székház, pavilonok).

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



7. Új gazdasági ágazat feltételrendszerének kialakítása, saját Ipari parki vagy a Gyurtyánosban megvásárolt telepen történő beruházás keretében, pályázati források felhasználásával – termelési tevékenységet végző, bevétel és eredményorientált vállalkozás létrehozásának célkitűzésével.
8. Szigorú és takarékos gazdálkodás feltételeinek biztosítása, veszteségek minimalizálása, a megkezdett munka folytatása, szükség szerint a szervezeti struktúra módosítása – különös tekintettel azokra az Önkormányzati döntésekre, amelyek cégünk tevékenységét érinthetik (mozi, rendezvényszervezés, marketing tevékenység).
9. Gesztorként, tovább folytatni és a városban teljessé tenni (szektoronként legalább egy bolt) a szociális bolthálózat létrehozásának megvalósítását, a kiskereskedelmi vállalkozói kör bevonásával, a környékbeli termelő gazdák mozgósításával. Szükség szerint, a cél érdekében, a nagyvállalkozói kör érdeklődésének megfelelően, a szereplők körének bővítése – az alapvető szabályok betartása és betartatása mellett.
10. Az Önkormányzati döntés függvényében, aktívan részt vállalni a városi cégek tevékenységének racionalizálásában, szervezeti átalakításában.
11. Az MSZ EN ISO 9001-2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszernek megfelelő működés, valamint felkészülés a 2012. év elején esedékes megújító audit sikeres teljesítésére.

Az éves eredményterv biztosításának, csak az ipari parki terület eladása, vagy egyéb ingatlan értékesítése esetén van realitása, ezért ebben az irányban kell mozgósítani minden energiát. Az Önkormányzattal kötött megbízási szerződésből képződő megbízási átalánydíj, amely évről-évre csökkenő tendenciát mutat, nem biztosítja a cég jelen formájában történő hosszú távú fennmaradását.

Ebből következően, nagyon fontos feladat, a saját tulajdonú egyéb erőforrások mobilizálása, szabad pénzforrások megteremtése érdekében, amelyek jövőbeni, bevételt biztosító fejlesztések feltételeit alapozzák meg.

I.

Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás

Társaságunk feladatkörébe tartozó bevételek és kiadások területén 2011. évre az alábbi tervszámokat határozzuk meg.

- **Ipari Park hasznosítás**

Az Ipari Parkba betelepült vállalkozások által befizetett „közös költség” tervezett bevétel 9.900 eFt.

2011-ben az Ipari Park II. ütemében 1 ha. terület értékesítését tervezzük.

- **Saját ingatlanok és Ipari Park fejlesztés**

Az Ipari Park I. ütemében további fejlesztést – a befektetők passzivitása miatt – nem tervezünk, csak a tulajdonosok beruházásának elkezdése esetén pályázati lehetőség felhasználásával építenénk tovább a már megtervezett közvilágítást.

Az Ipari Park II. ütemében cél, a korábban megtervezett és engedélyezett út és közművek 3. szakasz kivitelezésének befejezése.

Az Ipari Park III. ütemében a régészetileg már feltárt mélyfekvésű terület feltöltését tervezzük a 2012. év végéig, annak érdekében hogy az értékesítés feltételeit megteremtsük. Folytatnunk kell a Büki Nemzeti Park birtokában lévő, már korábban elindított területcserével kapcsolatos eljárás MNV. Zrt. – nél aláírásra váró ügyének lezárását. Feladat még a parcellák kiosztásával kapcsolatos földmérési feladatok, valamint a szakaszos régészeti feltárások elvégzése – amelyre azonban csak konkrét vállalkozói érdeklődés esetén kerülhet sor a tetemes költségek miatt (kb. 30mft/ha).

Fontos feladat a korábban megépített és műszakilag átadott belső út üzembe helyezési eljárásának lefolytatása, amelynek csak akkor lehet realitása, ha a területszerzési és szakhatósági feladatainknak eleget tudunk tenni (a feladat elvégzése 2004. év óta húzódik, a helyzet bonyolultsága miatt).

- **Szolgáltatóház hasznosítás**

A Szolgáltatóházban a Kistérségi Társulás valamint a 2010. évben megalakult Városfejlesztési Kft. továbbra is bérlő az irodákat, amelyből a 2011. évre tervezett bevétel 7.200 eFt.

A szolgáltatóház első emeletén a cég személyi állománya végzi munkáját. A második emeleten egy apartman és további két szoba áll rendelkezésre, az érkező vendégek számára.

- **Munkásotthon tér 1. sz. alatti székház, pavilonok**

Az épületben lévő irodák bérbeadásából 2011. évben az első 4 hónapra 2.000 eFt árbevételt tervezünk, ezt követően az ingatlan értékesítését kívánjuk megvalósítani.



A Tarján-patak feletti és a Fő téren található pavilonok bérbeadásából 3.240 eFt árbevételre számítunk.

- **Március 15. úti iroda**

Az iroda bérbeadásából a tervezett bevétel 1.440 eFt.

II.

Megbízásos önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység

I. Tőke és felhalmozás jellegű bevételek (1. sz. melléklet)

1. **Bérlakás értékesítés:** **20 000 eFt**

A lakásértékesítési előirányzat alapját a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések alapján befolyt várható összeg (9 mFt), valamint a közgyűlés által jóváhagyott és jóváhagyásra kerülő új eladások (szórványlakások) befizetései képezik.

2. **Lakótelek értékesítés:** **0 eFt**

2011. évben lakótelek értékesítéssel nem számolunk.

3. **Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés:** **8 500 eFt**

Az előirányzat elsődlegesen a Hársfa út 15., 19., továbbá a Déryné út 4., 6., 21. szám alatt található társasházakban kialakított garázsok értékesítésén alapul. A garázsok eladásából származó 100%-os 5.500 eFt összbevétel a kereslet-kínálat függvényében került megállapításra.

Az idegen felépítmény alatti földterületek előirányzata elsődlegesen a 3/2007. (II. 07.)GBIV határozattal jóváhagyott garázs alatti föld értékesítésén alapul 3 000 eFt értékben.

4. **Privatizációs bevétel:** **12 eFt**

Az „E” hitel törlesztési ütemezése alapján 12 eFt bevétel tervezhető.

II. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás (2-3-4. sz. melléklet)

1. Bérlakás kezelés:

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2011. évre sem tervezünk lakbéremelést, ugyanis a bérlakások bérleti díja még mindig magasabb mértékű, mint a piaci forgalomban, illetve egyéb közeli városokban. (Pl. míg Salgótarjánban egy összkomfortos bérlakás havi lakbére szociális alapon 17.574,- Ft, addig ugyanez Egerben (!) 14.500,- Ft, Bányterenyén 11.716,- Ft, Gyöngyösön 15.080,- Ft, Szécsényben 10.000,- Ft.) A kolóniák esetében sem javasoljuk az emelést, mivel sajnos egyre inkább tapasztalható, hogy a lakók jelentős részének a szociális segély, valamint a családi pótlék az állandó jövedelme, melyből vagy a közüzemi díjakat, vagy a lakbért fizetik ki. A kintlévőség is nagymértékben megnőtt, 2010. június 30-ig 224.819 eFt hátralékot tartunk nyilván.

A tervezett összeg tartalmazza a korábbi években megvalósított bérlakás felújítási támogatási szerződésben vállalt értékbecslés díját is (1.000 eFt).

2. Nem lakáscélú helyiségek:

2011. évi bevételi előirányzat általunk javasolt összege az előző évek tendenciáját figyelembe véve 140.000 eFt.

A jelenlegi gazdasági helyzetben talpon maradt kisvállalkozások helyzete még mindig nem stabilizálódott, ezért a bérleti díj megemelésével nem számolunk, hiszen az elsődleges cél az üzlethelyiségek üresedésének megállítása. A tartósan üresen álló helyiségek bérbeadására vonatkozóan 50%-os mértékű bérleti díjkedvezmény bevezetésére dolgoztunk ki javaslatot az Önkormányzat számára. Elfogadás esetén várhatóan fokozni lehet a vállalkozók érdeklődését, a bérlemények irányában.

3. Lakás- és nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása, felújítása:

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett hibaelhárítási-, karbantartási- és felújítási munkák elvégzésére közbeszerzési eljárás került lefolytatásra. Az eljárás nyertesével – a Honvédelmi Minisztériummal - megkötött vállalkozási szerződés szerint a kivitelező 2011. december 31-ig terjedő három éves időszakban végzi a feladatokat.



A 2011. évre tervezett üzemeltetési költségek a 2010. évben várhatóan felmerülő üzemeltetési költségek figyelembevételével lettek kalkulálva. A karbantartási keretből a tulajdonos feladatkörébe tartozó feladatok (tető- és kéményjavítás, bejárati ajtók cseréje, épületvillamossági- és épületgépészeti rendszerek javítása) lesznek elvégezve.

Évek óta több ütemben folyik az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti Garzonzház belső elektromos felújítása, a tervezett 16 millió forint a kisebb épület befejezéséhez szükséges összeg.

A Rákóczi út 184. sz. alatti lakóépület kazánházában a három közel 30 éves kazán közül egy már működésképtelen és javítása nem gazdaságos (kazántest lyukas), a másik kettő pedig szinte mindennapi karbantartással tud csak üzemelni, cseréjük szükséges.

Az eddig nem hasznosított nem lakáscélú helyiségek (pl. könyvtár üres helyiségei, Pedagógiai Intézet) csak jelentős felújítással hozhatók olyan műszaki és esztétikai állapotba, hogy hasznosításukra esély legyen.

<u>Lakásfelújítás:</u>	32.500 eFt
Erzsébet tér 1. sz. Garzonzház belső elektromos felújítás:	16.000 eFt
Bérbeadásra kerülő lakások felújítása:	10.000 eFt
Rákóczi út 184. kazáncsere	
2 db BUDERUS Logano G 334 tip.:	4.500 eFt
Lakásfelújítás megbízási díja:	2.000 eFt
<u>Nem lakáscélú ingatlanok felújítása:</u>	5.500 eFt
Bérbeadásra kerülő helyiségek felújítása	
Pécskő terasz, Nevada, Beszterce Vívóterem	
tetőszigetelés	5.000 eFt
Nem lakás célú h. felújítás megbízása díja:	500 eFt
Vagyonbiztosítás	5.600 eFt

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok

Az Önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2011-es üzleti évben végzi az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat:

- nyilvántartja a teljes önkormányzati vagyont vagyontaszteri nyilvántartással, biztosítja az adatszolgáltatást,

- az önkormányzat zárszámadásához elkészíti minden évben a vagyonskimutatást,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenység ellátása (társasház esetén albetét szinten, 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 tárgyévet 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 önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenység ellátása,
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézés.

A Salgó Vagyon Kft. és az Önkormányzat között létrejött megbízási szerződés 15/2011. (II. 17.)Öh. sz. határozatával módosításra került.

III.

A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása

A 2011. évi eredményterv (1. sz. melléklet) számai a növelő és csökkenő tényezők hatására a bázis év tényadatai szintjén tervezhetők.

A nettó árbevétel fogalomkörbe tartozó bevételek területén 15,69 %-os csökkenéssel számolunk, a társaság profilidegen tevékenységeinek kiszervezése, az önkormányzattól kapott megbízási díjaink csökkentése, valamint a tervezett 1 ha ipari parki terület értékesítése miatt (bázis évben 2,8 ha eladás volt).

Prioritást élvez a saját ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása.

A jelentős volumenű közvetített szolgáltatás bevételeinél bázis szinten terveztünk, csökkenés nem várható, a kezelt ingatlanok előző évhez viszonyított üzemeltetési és felújítási forráslehetősége nem változott.

A megbízási díjak területén szintén 8,1 %-os csökkenéssel terveztünk, a megbízási szerződés módosítása következtében 10.640 eFt bevételkiesést könyvelhetünk el.

Az egyéb bevételek során jelentős növekedéssel számolunk, mely az ingatlan értékesítés árbevételét tartalmazza.

A pénzügyi bevételek tételen folyószámla kamat bevétel került figyelembevételre.

A rendkívüli bevételek során a számviteli törvény értelmében a halasztott bevételekből tárgyévben figyelembe vehető összeg szerepel.

Az anyagjellegű ráfordítások között legnagyobb volument képviselő közvetített szolgáltatásnál csökkenést nem terveztünk.

Ezen a soron jelenik meg az értékesítésre szánt ipari parki terület önköltsége.

A társaság rezsiköltséget tartalmazó egyéb anyagjellegű költségeknél 3,5 %-os emelést terveztünk, bár így is csökkennek a ráfordítások az Apolló Mozi féléves költségeivel, valamint a Munkásotthon téri székház eladása után kieső költségek figyelembevételével.

A személyi jellegű ráfordítások területén 8 %-os csökkenéssel számolunk, a jelentős csökkenés az előző évi létszámleépítésnek és a 2011. évben kiszervezett tevékenységek munkaerő átcsoportosításából adódik.



Az értékcsökkenési leírás költségsoron az előző 2010. évhez viszonyítva 6,91 az értékesítésre kerülő munkásotthon téri székház értékcsökkenésének kivezetése miatt.

Az egyéb ráfordítások között az ingatlanértékesítés önköltsége, valamint az eredmény terhére elszámolandó adók szerepelnek.

A pénzügyi műveletek ráfordításai a fejlesztési célú hitelek kamatterhét tartalmazza.

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

Az üzemi tevékenység eredménye negatív lesz, melyből látszik, hogy a fő bevételeink nem fedezik az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat.

A szokásos vállalkozási eredmény: az üzemi tevékenység eredményét az elszámolt kamatterh, tovább csökkenti negatív irányba.

A rendkívüli eredmény pozitív összegének hatására az adózás előtti eredmény 10.250 eFt-ban tervezhető.

- **Likviditás**

A társaság gazdálkodását alapítástól kezdődően alacsony forgóeszköz ellátottság jellemzi.

A bevételek és kiadások szinkronban tartása jelentős feladatot ró a társaságra.

A fizetőképesség fenntartása hitel segítségével történik.

Az OTP Bank Nyrt. felé fennálló hiteltörlesztési kötelezettségünket teljesítjük. A tulajdonos által a társaság rendelkezésére bocsátott kölcsön esedékes törlesztését, csak a székház eladásából származó plusz forrás esetén tudjuk vállalni.

2011. évben a likviditás javítása érdekében a kintlévőségek hatékony behajtására helyezük a hangsúlyt.

- **Humán erőforrás alakulása**

A társaság személyi állománya a 2011. évi feladatok elvégzésére létszámban és képzettségben alkalmas. Az új vezetési szisztémának megfelelően megvannak a feltételei az önálló feladat- és felelősségi körrel ellátott osztályrendszerű működésnek.

- **Marketing tevékenység főbb feladatai**

A társaság *arculati kézikönyve* alapján folytatni kell az egységes megjelenésre való törekvést.

Fontos feladat a cég honlapjának (www.svagyon.hu) a továbbfejlesztése:

- a 2010. december 01-től megváltozott új vállalati struktúra és a különböző osztályok munkájának a bemutatása, hogy a honlapra fellátogatók tisztában legyenek a cég teljes tevékenységével és belső munkamegosztásával, hogy problémáikkal közvetve (Ügyfélszolgálati iroda) és közvetlenül kihez fordulhatnak,
- bővíteni kell az eladó lakáscélú- és a nem lakáscélú ingatlanok megjelenítését, ezekről bővebb és esztétikusabb anyagot kell hozzáférhetővé tenni,
- a honlap tartalma is bővítésre szorul: megjelenítésre fog kerülni a társaság rendezvényszervezésben kifejtett tevékenysége, a rendezvényekről részletes ismertető lesz hozzáférhető képanyaggal, felkerül a 2011. évi Tóparty Fesztivál beharangozója és programtervezete,
- elkészül a hírsáv beépítése a honlapba.

Az átalakult Ügyfélkapcsolati iroda tevékenységének hatékonyságát fokozni kell, különös tekintettel az Ügyfelek fogadására és a bérlemény ellenőrzésekre vonatkozóan. Elő kell készíteni az Iroda valószínűsíthetően új helyszínre történő átköltöztetését, hogy ez minél rövidebb idő alatt és zökkenőmentesen megtörténhessen. Folytatni kell az előző évben megkezdett belső szakmai továbbképzéseket a minél magasabb színvonalú ügyintézés érdekében.

Társaságunk aktív részvevője a térségben és Budapesten megrendezett különböző befektetési konferenciáknak, amelyekhez szükségesek további ismertető anyagok (papíralapú és multimédiás) készítése.

- **Megbízásos vagyonkezelés 2010. évi díjtételeinek meghatározása**

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

A megbízási díjtételek felülvizsgálata megtörtént, melyet Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a 15/2011. (II.17.)Öh. számú határozatával jóváhagyott.

A megbízási díjak változását az alábbi táblázat szemlélteti.

Megbízásos vagyonkezelés bevételeinek változása					
2006. év Tény (eFt)	2007. év Tény (eFt)	2008. év Tény (eFt)	2009. év Tény (eFt)	2010. év Tény (eFt)	2011. év Terv (eFt)
172.521	170.571	144.416	135.000	132.197	120.360

A megbízásos vagyonkezelés bevételei 2006. évet követően csökkenő tendenciát mutatnak, amit a táblázat szemléltet. Jól látszik, hogy a 2008. évtől már a 2006. évi szintet sem éri el a megbízási díj.

Az Önkormányzat lehetőséget biztosít a cégnek a képződött eredmény szabad felhasználására, azonban a számadatokból látszik, hogy változatlan feladatellátás mellett, a csökkenő megbízási díjakkal hozzájárulunk a tulajdonos feladatellátásának fedezetéhez.

A jövőben új területek bevonásával kell a társaságnak a kieső bevételeket pótolni a működőképesség fenntartása érdekében.

IV.

A költségtakarékosságra előírt intézkedések végrehajtása

A 28/2011. (II. 17.) Öh. sz. határozat 4. a) pontja értelmében Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése költséghatékonyságra tett intézkedések kidolgozásáról döntött.

Társaságunk az alábbiakban felsorolt intézkedéseket hajtotta végre, illetve irányozta elő a költségcsökkentéssel kapcsolatban.

Az önkormányzattól kapott megbízási díj 2011-es évben a bázis évhez viszonyítva 10.640 eFt-tal csökkent, mely hatással van a lakásüzemeltetési kiadások éves összegére. A 2010-2011-es évben értékesítésre került szórványlakások befolyó bevételei mellett, jelentős költségmegtakarítás érhető el ezen lakások megszűnő rezsiköltségeivel, valamint a lebontásra került épületek rezszi- és őrzési költségeinek megtakarításával éves szinten 38.660 eFt-ot takarítunk meg.

Társaságunk a költségcsökkentő intézkedések keretében az osztályok átszervezésével, munkafolyamatok összevonásával, létszámleépítéssel, valamint az Apolló mozi július 01-ével történő kiválásával összesen 6 fővel csökkenti az állományi létszámot. Így jelentős mintegy 8.000 eFt-os 5,2 %-os bérmeztakarítással tervez.

A Munkásotthon téri székház értékesítésével jelentős veszteségtől „szabadul” meg társaságunk, hiszen üzemi szinten az éves várható veszteség 6.500 eFt.



1. SZ. MELLÉKLET

EREDMÉNYTERV				
2011. év (eFt)				
Megnevezés	2009. évi tény	2010. évi tény	2011. évi terv	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	409 570	517 115	436 000	84,31
Egyéb bevételek	34 016	34 193	142 000	415,29
Bevételek össz.	443 586	551 308	578 000	104,84
Anyagjellegű ráfordítások	292 604	345 184	318 000	92,12
Személyi jellegű ráfordítások	107 382	100 011	92 000	91,99
Értékcsökkenési leírás	29 469	26 857	25 000	93,09
Egyéb ráfordítások	16 463	64 167	146 000	227,53
Üzemi tevékenység eredménye	-2 332	15 089	- 3 000	-19,88
Pénzügyi műveletek bevételei	1 666	537	400	74,48
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 578	11 773	1 000	8,49
Pénzügyi műveletek eredménye	-2 912	-11 236	- 600	5,33
Szokásos vállalk. eredmény	-5 244	3 853	-3 600	- 93,43
Rendkívüli bevételek	15 828	8 263	14 000	169,43
Rendkívüli ráfordítások	100	100	150	150,00
Rendkívüli eredmény	15 728	8 163	13 850	169,67
Adózás előtti eredmény	10 484	12 016	10 250	85,30

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

1. SZ. FÜGGELÉK

TŐKE ÉS FELHALMOZÁS JELLEGŰ BEVÉTELEK	
2011. évi	
T E R V	
Megnevezés	TERV (eFt)
Bevételek	
Tárgyi eszköz értékesítés	8 500
Sajátos felh. és tőke jellegű bevételek	25 012
- Lakótelek értékesítés	0
- Lakásértékesítés	20 000
- Egyéb sajátos felh. bevétel	0
- Privatizációs bevétel	12
- Pénzügyi befektetések bevétele	5 000
Összesen	33 512
Kiadások	
Megbízási díjak	7 500
Zemlinszky úti bontás	15 102
Kiadások (telekalakít.tul.lap,értékbecslés stb.)	3 110
Összesen	25 712

**2. SZ. FÜGGELÉK**

INGATLANKEZELÉS	
2011. évi	
T E R V	
Megnevezés	Terv (eFt)
Bevételek	
Lakossági díjbevétel (lakhár, fűtés, víz)	160 500
Szociális támogatás	12 000
Nem lakás c. helyiség díjbevétel (bérletdíj, közüzemi díj)	140 000
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	32 500
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	5 500
Összesen	350 500
Kiadások	
Lakásüzemeltetés	221 700
Lakáskarbantartás	20 000
Erzsébet tér adósság szolg.	28 000
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	32 500
Nem lakás üzemeltetés	75 000
Nem lakás karbantartás	5 000
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	5 500
Összesen	387 700
Maradvány	- 37 200

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



3. SZ. FÜGGELÉK

BÉRLAKÁSKEZELÉS	
2011. évi	
T E R V	
Megnevezés	Terv (eFt)
Bevételek	
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, vízdíj)	160 500
Szociális támogatás	12 000
Felújítás Önkormányzati forrásból	32 500
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	60 000
Összesen	265 000
Kiadások	
Üzemeltetés	221 700
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	28 000
Karbantartás	20 000
Felújítás önkormányzati forrásból	32 500
Összesen	302 200

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2011. évi üzleti tervéről**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2011. április 13-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2011. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

Bevételi szinten a terv növekedési szintje 4,84 %-os, a közvetlenköltség és ráfordítások vonatkozásában 7-8 %-os csökkenés mellett. Külön kiemelendő a személyi jellegű ráfordítások nagymértékű, több mint 8 mFt-os nagyságrendű csökkentése. Az egyéb ráfordítások megemelkedése mellett az üzemi tevékenység eredménye közel 19 mFt-al csökken.

A csökkenés oka kettős eredetű, egyrészt a Munkásotthon tér 1. sz. alatti székház értékesítésének alacsony nyereségtartalma, másrészt az előző évhez viszonyított csökkenő ipari parki terület értékesítéséből származó bevételkiesés.


A 2011. évre szóló eredményterv az előző évi tényadathoz viszonyítva kevesebb, mely több, a társaságot hátrányosan érintő tényező együttes hatását tükrözi.

Mindezek ellenére látszik, hogy a társaság és vezetése egyrészt a likviditási gondok folyamatos megoldására és az eredményes tevékenység megvalósítására törekszik.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú döntéssel javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2011. évi üzleti tervének elfogadását.

Salgótarján, 2011. április 13.


Dr. Bablana Ferenc István
FEB elnök