



**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**JAVASLAT
A
SALGÓ VAGYON KFT.
2013. 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. az elmúlt évben végrehajtotta az alapító Önkormányzat által feladatul kitűzött fűziót a Tarjánhő Kft-vel. Az átalakulás jogi, szervezeti feladatait, valamint az átmeneti időszak gazdálkodással kapcsolatos elvárásait, eredményesen teljesítette.

A 2013. év a Salgó Vagyon Kft. vonatkozásában az első év, amikor erőforrásaiban és személyi állományában megerősödve, új célkitűzésekkel léphet a gazdasági élet porondjára.

Legfontosabb célkitűzéseink:

Távhőszolgáltatás tekintetében:

Megfelelni az alapító Önkormányzat elvárásainak a számára kötelező feladatot jelentő hőszolgáltatás területén, javítva a szolgáltatás színvonalát, hatékonyságát. A versenyképesség fokozásával, bővíteni kell a hálózatra csatlakozó fogyasztók számát lakossági, közület, intézményi szinten. Lépéseket kell tenni az ipari övezetek bekapcsolására, különös tekintettel a déli városrészre. Gondot kell fordítani az elavult távhő hálózat tervszerű karbantartására, lehetőség szerint a strand ellátását szolgáló vezetékrendszer kiváltására.

El kell végezni a 2013. évre eső feladatokat, a meginduló városi strandprojekt hőszolgáltatással kapcsolatos feladatainak megoldása érdekében, önálló fűtőmű kialakításával, pályázati forrás lehetőség szerinti igénybevételével.

A távhőszolgáltatásra vonatkozó, korábban megkötött, együttműködési szerződésekből fakadó lehetőségeket ki kell használni, fűtési operációs tervek optimalizálásával. Kedvező gazdasági környezet kialakulása esetén, a saját tulajdonú gázmotor működtetését biztosítani kell, virtuális erőművekhez történő kapcsolódással. Versenyeztetéssel kell biztosítani a stabil, megfelelően rugalmas gázellátást, figyelembe véve a hőszolgáltatásban kötelezettséget jelentő, szerződéses kapcsolatrendszert.

Vagyongazdálkodás tekintetében:

Megfelelni az alapító Önkormányzat elvárásainak a vagyonkezelésre vonatkozó megbízási szerződésünk szerint. A lakásgazdálkodási koncepciónak megfelelően, folytatni kell a kolóniatelepek bontásának előkészítő műveleteit (100 lakás a célkitűzés). A magántulajdonú és érvényes bérleti jogviszonnyal rendelkezők részére, a megváltásokra vonatkozóan, szükséges kidolgozni rendeletmódosítási javaslatot, azokra a területekre ahol a tervszerű bontások megvalósulnak. A bérlakás állomány tartozásállományának tendenciaszerű növekedését meg kell akadályozni, következetes behajtás politikával és jogi tevékenységgel. A lakás mobilitást elő kell segíteni az érintett rendeletek módosításának előkészítésével.

A nem lakáscélú ingatlanok bérleti jogviszonyára vonatkozó szabályozást, a nagyobb mértékű kihasználás reményében, szükség esetén szintén módosítani kell, erre vonatkozóan ajánlásokat kell készíteni a döntéshozó részére.

A tartósan üresen álló, kihasználatlan ingatlanok (földingatlan, lakás és nem lakáscélú ingatlan) értékesítést folytatni szükséges, az önkormányzati források növelése érdekében.

A 2013. évben elő kell készíteni a városi fejlesztési programhoz csatlakozó Munkásotthon téri székház felújítását, a korszerű ügyfélszolgálati rendszer kialakítása érdekében. A fejlesztéssel kapcsolatban le kell bonyolítani a tervezett ingatlancserét az Önkormányzattal (Dolinka sportpálya) annak érdekében, hogy a parkolási rendszer megfeleljen az igényeknek. Figyelemmel kell kísérni a szabad vállalkozási övezetre vonatkozó kedvező szabályozás miatt várható ingatlanvásárlási igényeket. Fel kell készíteni a saját tulajdonú Ipari parki szabad területeket, valamint lehetőség szerint további ingatlanok megszerzését kell megcélozni.

Egyéb célkitűzések:

A fenntartási divízió tevékenységének kiterjesztése szükséges, a saját feladatokon túlmenően külső piaci lehetőségek megszerzésével. A tevékenység bővítéséhez szükséges műszaki- személyi feltételrendszert meg kell teremteni, a cég Salgó és Huta úti bázisán.

Tovább kell stabilizálni a cég pénzügyi helyzetét, takarékos gazdálkodással, pénzügyi rövid és hosszú távú tervezéssel, figyelemmel a jelentős hitelállományra és a távhőszolgáltatás szezonálisából eredő speciális körülményekre vonatkozóan.

Be kell fejezni az integrált vállalatirányítási rendszer teljes kiépítését, valamint az összevont minőség és környezetközpontú irányítási rendszer auditját el kell végeztetni.

Biztosítani kell az eredményes gazdálkodás feltételeit, a tervekben foglaltak teljesítését.

A részletes üzleti tervet 18.126 eFt adózott eredménnyel, a dokumentáció fejezetei tartalmazzák, az előírásoknak megfelelő számszaki és szöveges bemutatásban.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 2013. évi üzleti tervet megvitatni és az alábbi határozati javaslatnak megfelelően elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótárjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2013. évi üzleti tervét a melléklet szerint 18.126 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: 2013. december 31.

Salgótárján, 2013. 03. 18.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótárján, Park út 12.
1.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

I.
A társaság 2013. évi gazdasági célkitűzései,
a 2013. évi üzleti terv

A 2013. évi üzleti terv készítése során figyelembe vettük:

- a gazdasági környezet, jogszabályi háttér már ismert, illetve tervezett, vagy várható változásait,
- a tulajdonos önkormányzat elvárásait,
- a két társaság egyesülését követően szerzett ismereteket, tapasztalatokat,
- a hatékony működés érdekében társaságunknál 2012-ben megvalósított, illetve 2013. évre tervezett átszervezések, egyéb intézkedések hatását a gazdasági eredményekre.

2013. évi üzleti tervünk adatai nem hasonlíthatók össze a bázisidőszaki adatokkal, mivel az átalakulás év közben történt. Emellett a hőszolgáltatási ágazatban a gazdálkodási mutatók az év első és második felében is eltérő sajátosságokat mutatnak, az időjárási körülmények, és a fűtési időszak eltérő hossza miatt. A tervezés során figyelembe vettük ezeket a torzító tényezőket, üzleti tervünk a teljes körű bázis adatok hiányában is komplex módon tartalmazza éves gazdasági célkitűzéseinket.

Tervezett bevételek alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Nettó árbevétel	930.518	1.356.941	145,8
Aktivált saját teljesítmények értéke	3.408	6.000	176,1
Egyéb bevételek	418.290	931.939	222,8
Pénzügyi műveletek bevételei	5.016	-	-
Rendkívüli bevételek	21.001	27.973	133,2
Bevételek összesen	1.378.233	2.322.853	168,5

A tervezett bevételek összege 2.323 millió Ft, 68,5 %-kal magasabb a bázisidőszak adatánál. Bázis adatainkat a Tarjánhő Kft. 2012. I. félévi teljesítményével korrigálva a bevételek tervezett alakulásának indexe 88,4%. A korrigált bázis adatokat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevételek és az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint a bevételek 58,4 %-a képződik a tevékenységek nettó árbevételéből.

A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	541.334	1.073.534	198,3
Önkormányzati megbízási díjak	114.086	87.092	76,3
Továbbszámlázott költségek bevétele (átfutó tétel)	147.951	139.215	94,1
Fenntartási, felújítás tevékenység, gyorsszerviz árbevétele	43.203	32.180	74,5
Saját tulajdonú épületek, építmények, egyéb eszközök hasznosítása	30.353	22.520	74,2
GM Villamosenergia értékesítés	17.383	-	-
Egyéb árbevétel	36.208	2.400	6,6
Összesen:	930.518	1.356.941	145,8

A **tervezett árbevétel** 79 %-a, 1.073 millió Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A hőszolgáltatási tevékenység bázisidőszaki korigált árbevétele 1.219 millió Ft, melyhez képest a tervezett csökkenés mértéke 11,9 %. A csökkenést alapvetően az árváltozás, kis részben pedig az értékesített mennyiség csökkenése okozza. Több év átlagos felhasználási adata alapján terveztük meg az értékesítés mennyiségét, a jelenlegi (január 1-től érvényes, a lakosság esetében 10 %-kal csökkentett) egységárak figyelembe vételével.

Az önkormányzati megbízási díjak, a lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetési költségeinek továbbszámlázott értékét, a fenntartási tevékenység és gyors szerviz árbevételét az önkormányzati költségvetésben rögzített előirányzati elvonások számításba vételével terveztük.

A saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása során csökkenő bevétellel számolunk. Az Ipari Parkban található saját ingatlanok értékesítési lehetőségével a 2013. évben nem számoltunk a várható érdeklődés növekedése ellenére, amelynek indoka, hogy lényegesen olcsóbb ingatlanok vannak eladásra kínálva a területen (HEDO, ADRIA INV.). Úgy gondoljuk, hogy második hullámban kedvezőbb áron is lesz vevő az ingatlanainkra, addigra már az Ipari Park III. területén is elvégezzük a telekalakításokat és a közművek üzembe helyezését. Az inkubátorházban alakítottuk ki a társaság központját, gyakorlatilag „belaktuk” az egész épületet, így bérbeadásra egy-két rendezvény kivételével, nincs lehetőség. A Munkásotthon téri irodaház rekonstrukcióját tervezzük, az átalakítás miatt a bérleti díjak emelkedésével nem számolunk.

A Huta úti gázmotor villamos energia termelésével, és ebből keletkező árbevétellel a gazdasági szabályzók bizonytalansága miatt nem tervezünk árbevételt, viszont kedvező ajánlat esetén a bérbeadás lehetősége nyitott marad, elemi érdekünk minden erőforrásunk kihasználása. A bérbeadásnak - kedvező ajánlat esetén is - csak akkor van realitása, ha a képződött hőenergiát (meleg víz formájában) át tudjuk venni és a hálózatban hasznosítani tudjuk.

Egyéb árbevétel soron 2012-ben a bioerőmű üzemeltetéséhez szükséges faapríték továbbértékesítéséből keletkező bevétel szerepel. 2013. évi tervünkben ezt a tételt nem szerepeltetjük, mert a konstrukció fennmaradása esetén sem befolyásolja az eredményt, mivel kiadási oldalon is elszámolásra kerül.

Az **egyéb bevételek** összege 932 millió Ft, terveink szerint a bázishoz képest 122,8 %-kal növekszik, a korrigált bázishoz viszonyítva nagyságrendi változás nincs. Ebből 929 millió Ft a hőszolgáltatás lakossági ártámogatásának összege. A tervet a 2013. január 1-től érvényes támogatási mértékkel készítettük. Várhatóan az év során, októbertől kerül sor a támogatások felülvizsgálatára és módosítására. Kockázati tényezőként kell számolnunk a támogatás csökkentésének reális lehetőségével!

A bázisidőszakban 5 millió Ft **pénzügyi bevételt** realizáltunk, a dollár árfolyam II. félévben tapasztalt, számunkra kedvező (220-225 Ft/\$) alakulása következtében. Tekintettel a gazdasági körülményekre és a jelenlegi 235Ft feletti árfolyamra, ezzel 2013-ban nem számolhatunk.

Rendkívüli bevétel soron a vissza nem térítendő fejlesztési támogatások arányos része került tervezésre, mint halasztott bevétel.

A ráfordítások tervezett összege 2.304 millió Ft, a bázishoz képest 71,9 %-kal növekszik. A korrigált bázishoz (2.589 eFt) viszonyítva a ráfordítások összege 11 %-kal csökken, részletezése az 1. sz. mellékleten látható.

A ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	869.242	1.772.257	203,9
Személyi jellegű ráfordítások	238.781	347.125	145,4
Értékcsökkenési leírás	73.414	120.600	164,3
Egyéb ráfordítások	139.384	24.579	17,6
Pénzügyi műveletek ráfordításai	18.697	37.966	203,1
Rendkívüli ráfordítások	608	1.200	197,4
Ráfordítások összesen	1.340.126	2.303.727	171,9

A kiadások meghatározó eleme a 77 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.772 millió Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.507 millió Ft értékkel, melyből ennek 94 %-át, azaz 1.418 millió Ft-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges gáz- és hőenergia vásárlására kell fordítani. A társaság eredményessége szempontjából meghatározó jelentőségű, hogy milyen arányban, milyen feltételekkel biztosítható a hőszolgáltatás ellátásához szükséges energia. A tervezés során az ésszerűség, és a rajtunk kívül álló, általunk nem befolyásolható adottságok optimális kombinációjával számoltunk. Próbáltuk a kockázatokat minimalizálni, mégis szükséges megemlíteni a gázbeszerzés kapcsán az árfolyamkockázatot, valamint a félévkor lejáró gázszerződések újrakötésében rejlő bizonytalanságokat. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak várható változása további kockázati tényező

Az anyagköltségek között kerültek tervezésre még a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok tapasztalati adatok alapján, a takarékosagra törekedve.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege 104 millió Ft, melyből a legnagyobb tételek a karbantartási kiadások, és a biztonsági őrzés, takarítás költsége.

Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az informatikai szolgáltatások, a fizetett bérleti díjak, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, valamint a hirdetési és reklám kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 22 millió Ft, ennek 60 %-át, 13 millió Ft-ot a bankköltségek alkotják. Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek is.

A **személyi jellegű ráfordítások** tervezett összege 347 millió Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Béreköltség	166.049	242.619	146,1
Személyi jellegű egyéb kifizetések	25.052	34.451	137,5
Bérfjárulékok	47.680	70.055	146,9
Személyi jellegű ráfordítások összesen	238.781	347.125	145,4

2013-ban folytatjuk a társaság működésének racionalizálását, ennek szellemében belső átszervezésekre kerül sor. Jelentősebb létszámcsökkentést nem tervezünk, kisebb létszámmozgással számolunk.

Általános bérfelvezést nem tervezünk. A minimálbérré való ráállást jogszabály szerint végrehajtjuk, ezen felül az átszervezések által szükségessé váló, néhány kisebb eseti bércorrekcióval számolunk.

A személyi jellegű kiadások tervezett összege 347 millió Ft, a bázisidőszakhoz viszonyított növekedés az eltérő időintervallumból, az év közben végrehajtott átszervezésből adódik. A korrigált bázishoz viszonyított index értéke 88,3 %, összességében a személyi jellegű kiadások 11,7 %-kal csökkennek.

Továbbra is tervszerű, következetes bérigazgatást kívánunk folytatni, betartva a tervben meghatározott kereteket.

Értécsökkenési leírás címén 121 millió Ft ráfordítást tervezünk.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 24,6 millió Ft, a fizetendő helyi adók és egyéb központi adók, valamint a késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek összességét tartalmazza. A bázis időszakban a költségmegosztók felszerelésére nyújtott támogatás összege is ebben a sorban került megjelenítésre.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen 38 millió Ft a tervezett kiadás. A fizetendő kamatok összege a jelenleg fennálló hitel- és kölcsönállományra 30 millió Ft. Emellett 8 millió Ft értékben árfolyam veszteséggel számolunk, tekintettel a fentebb említett árfolyam kockázatra.

A **rendkívüli ráfordítások** tervezett összege 1,2 millió Ft.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások egyenlegeként eredménytervünk az alábbiak szerint került kialakításra:

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	30.319 eFt
Szokásos vállalkozási eredmény:	- 7.647 eFt
Adózás előtti eredmény:	19.126 eFt
Mérleg szerinti eredmény:	18.126 eFt

A nyereséges gazdálkodás mellett fontos célkitűzésünk a likviditás fenntartása, pénzügyi helyzetünk további javítása.

Az év indításakor 351 millió Ft hitelállománnyal rendelkezik a társaság, melyből 175 millió Ft a 2013. évben visszafizetendő tartozás.

Folyamatos operatív pénzügyi tervezéssel, napi ütemezéssel hidaljuk át a pénzügyi nehézségeket. Az aránytalanul magas hiteltörlesztési kötelezettség mellett a feltétlenül szükséges beruházásokat sem halogathatjuk. A finanszírozhatóság fenntartása érdekében év közben hitelfelvételre, vagy hitel átütemezésre lesz szüksége a társaságnak.

II. Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2013. évi terve

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonekezelésének, és egyéb szolgáltatások területei a korábbi évekhez hasonlóan az alábbiak:

- tulajdonváltással járó vagyonehasznosítás a megbízó által elvárt tőke- és felhalmozási jellegű bevételek érvényesítése,
- tulajdonváltással nem járó ingatlanhasznosítás, a megbízó által meghatározott ingatlankezelés bevételeinek és kiadásainak érvényesítése az egyensúly biztosítása mellett,
- vagyonekezeléssel összefüggő – nem bevétele orientált – tevékenység,
- városfenntartási gyorsjavító szolgáltatás.

Tulajdonváltással járó vagyonehasznosítás:

Bérlakás értékesítés: 11 400 eFt

A lakásértékesítési előirányzat alapját a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések alapján befolyó összeg (5.000 eFt), valamint a közgyűlés által jóváhagyott és jóváhagyásra kerülő lakáseladások (szórványlakások) befizetései (6.400 eFt) képezik.

Ezen szórványlakások a Déryné úton (4 db), Medves körúton (HM lakás 4 db), Munkácsy úton (1 db) találhatóak, értékesítésük lakottan lehetséges, így a közgyűlés által elfogadott vételár a forgalmi érték 20%-án, illetve a HM-es üres lakások egyösszegű vételár megfizetése esetén a forgalmi érték 40%-án kerülhetnek értékesítésre.

Lakótelek értékesítés: 0 eFt

Az ingatlanpiac kereslet-kínálatát figyelembe véve nem látunk reális esélyt lakótelek értékesítésére, ezért ezzel a bevételi forrással nem számoltunk. Ugyanakkor nem adjuk fel az önkormányzati tulajdonú lakótelek értékesítésének lehetőségét, a továbbiakban is hirdetni fogjuk a Gorkij lakótelepen 1 db Frigyes krt-i építési telket, a Zagyvarakodó 7. szám alatti belterületi ingatlant, továbbá a Forgách úton található építési telkeket (3 db, a Habitatos területekkel szemben).

Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés: 15.000 eFt

Az előirányzat a volt pedagógiai intézet értékesítésének összegét tartalmazza. Jelenleg keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt, annak törlését követően kerül sor az ingatlan pályázat keretében történő hirdetésére.

Privatizációs bevétel: 12 eFt

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

Egyéb sajátos felhasználású bevétel: 200 eFt

Az előirányzat elsődlegesen a 3/2007. (II. 07.) GVIB határozattal jóváhagyott idegen felépítmény alatti földterületek (garázs és épület alatti föld) értékesítésén alapul.

Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás:

Bérlakás kezelés bevétel: 150.000 eFt

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2013. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a 12.000 e Ft összegű szociális támogatások összegét is.

Nem lakáscélú helyiségek bevétele: 147.723 eFt

2013. évi bevételi előirányzat a 2012. októberi közgyűlésre készített előterjesztés alapján 147.723 eFt

A jelenlegi gazdasági környezetben talpon maradt kisvállalkozások helyzete még mindig nem stabilizálódott. Az 2012. októberi közgyűlésre beterjesztett bérleti díjakra vonatkozó reform a bevételek stabilizálását szolgálja.

Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása:

Lakásfenntartás: 237.607 eFt

Nem lakáscélú helyiségek fenntartása: 70.000 eFt

A 2013. évre tervezett költségek a lakásfenntartás esetében 2012. évi tényszámokhoz képest több mint 25 millió Ft-tal csökkentett összegben, a nem lakáscélú helyiségek esetében a 2012. évi tényszámokkal egyezően kerültek meghatározásra.

A csökkentés miatt a tárgyévben kevesebb jut a karbantartási keretre. Az előirányzaton belül a tulajdonos feladatkörébe tartozó feladatok (tető- és kéményjavítás, nyílászárók javítása, burkolás, festés, épületvillamossági- és épületgépészeti rendszerek javítása) lesznek elvégezve.

Lakásfelújítás: 17.143 eFt

Bérbeadásra kerülő lakások felújítása:	8.000 eFt
Gorkij krt. 83-85 kazán rekonstrukció:	8.000 eFt
Lakásfelújítás megbízási díja:	1.143 eFt

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása: 5.127 eFt

Bérbeadásra kerülő helyiségek felújítása:	5.000 eFt
Nem lakás célú helyiségek felújítás megbízása díja:	127 eFt

Évek óta több ütemben folyik az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti Garzonház belső elektromos felújítása (részben a funkcióbővítő városfejlesztési projekt elemeként) amely kiegészül a földszinti fogadótér felújításával.

Alapvető célkitűzés, a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó és bérlakásként funkcionáló épületek állagmegőrzése, fejlesztése a bérlakás-gazdálkodási koncepcióban foglaltak szerint. A nem lakáscélú ingatlanok állagmegőrzésére fordítható forrás nem elégséges, ezért kiegészítendő a vállalkozói szektor idegen ingatlanon végzett beruházásaival. Hosszú távon csak a stratégiai ingatlanok megőrzése a cél, a többi ingatlan piaci viszonyok közötti értékesítése forrásallokáció érdekében indokolt, közgyűlési felhatalmazással.

A 2013. évben erre csekély lehetőség van az érdeklődés hiánya és az épületeket terhelő jelzálog miatt.

Vagyonbiztosítás: 6.320 eFt

Az önkormányzat 2012 évben is megversenyeztette a biztosítókat, melynek eredményeként a Generali Biztosító adta a legjobb ajánlatot.

Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások: 12.515 eFt

A 2013 évre tervezett összeg tartalmazza az egyéb ingatlanok kezelésével járó feladatokat (fűvágás, fakivágás, hatósági eljárási díjak, földmérési munkarészek, értékbecslések, egyéb költségek, megbízási díjak). Továbbá az előirányzott összeg tartalmazza bejegyzett elővásárlási jog törlésének a költségeit (3.000 e Ft), mely a HÉSZ 3. sz. melléklete szerint 419 db ingatlanról szükséges a bejegyzett elővásárlási jogot törlése. A jelenlegi földhivatali eljárás díjával (6.600,- Ft/hrs) számolva kalkuláltuk a költséget.

Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység:

Az önkormányzat és a társaságunk között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2013-as üzleti évben többek között az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látjuk el:

- nyilvántartjuk a teljes önkormányzati vagyont vagyonszerte nyilvántartással, biztosította az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészítjük a vagyonskimutatást,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet ellátjuk (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 vezetünk, és ráfordítás esetén aktualizáljuk, az amortizációt negyedévenként elszámoljuk,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégezzük a kezelésbe adott földterületek, épületek (lakások és egyéb bérlemények) részvények, önkormányzati üzletrészek és a bérbeadással kapcsolatos követelések év végi leltározását és értékelését, adatot szolgáltatunk,
- vezetjük a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézés.

Városfenntartási gyorsjavító szolgálat:

A tevékenység ellátására 6.561 eFt-ot tervezünk, melynek keretében gondoskodunk a megbízó által megrendelt, közlekedésbiztonsági szempontból azonnali beavatkozást igénylő útkarbantartási munkákról, a forgalomtechnikai feladatok ellátásáról, valamint ellátjuk a csapadékvíz és létesítményeinek előre nem látható meghibásodásából eredő és az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat. A feladatok ellátására folyamatos készenlétet biztosítunk.

III.

A társaság 2013. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

A távhőszolgáltatás fejlesztései alapvetően hőtermelés, a hőszállítás és hőátadás, mint három legfontosabb területre bonthatóak.

Hőtermelés:

Feladat a városi felújítási program menetrendjéhez csatlakozva, a Strand hőellátásának átalakítása. Ennek keretében a Strand területén hőtermelő bázis kiépítése történik meg, mely a felújítás után rugalmasan képes biztosítani a létesítmény hőigényét, sőt a későbbiekben bővíthető, ami által a Strandfürdő környezetében lévő létesítmények (pld.: Camping) távfűtésre kötése is megvalósulhat. A hőtermelő bázis kialakítása az elvárt nagyfokú rugalmasság és a szezonális eltérések miatt gázüzemű, többlépcsős korszerű kazánrendszer kiépítésével fog történni, amely kiegészül telepített szolár technológiával.

Az elkövetkezendő időszakban a szigetüzemű rendszerek (Beszterce ltp-i, Ady E. úti) kazánházainak felújítása szintén fontos feladat. A jelenlegi kazánok életkoruk, állapotuk alapján (a gondos karbantartás ellenére) cseréire szorulnak. A beépítésre kerülő új, korszerű hőtermelők által gazdaságosabb üzemeltetés valósítható meg. A Gorkij krt. kazán korszerűsítése önkormányzati forrásból megvalósul, a Fáy A. krt.i fűtőmű korszerűsítésével kapcsolatos döntést egyeztetni szükséges a társasház tulajdonosaival. A döntés függvényében lehet dönteni a fejlesztés nagyságáról és irányáról.

Hőszállítás:

A hőszállítás terén vezetékek cseréje, korszerűsítése jelentkezik feladatként. A régi, korosabb vezetékek cseréje üzemviteli szempontból szükséges, helyükre korszerű, előszigetelt vezetéket építünk be. Kiemelt feladat 2013. évben a Garzonházakat, Múzeumot, Polgármesteri Hivatalt és az Apolló Mozit ellátó vezetékpár cseréje, a Múzeum tér rekonstrukciójával összhangban. Fontos feladat döntést hozni a Beszterce ltp.i kazánház és strand közötti vezetékszakaszsorsáról, amelynek létjogosultsága a szállítási teljesítmény, de főként műszaki állapota miatt kérdéses. A végső megoldást, a strand önálló fűtési rendszerének kiépítése jelentené.

További fontos feladat az aknák, vezetékcsatornák karbantartása, felújítása.

Hőátadás:

A hőátadáson belül a lemezes hőcserélő program folytatása, valamint a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje jelentkezik feladatként.

A három nagy területen kívül a 2013. évre gép- és műszer beszerzéseket (pld.: benzinmotoros szivattyúk, hőkamera, füstgázelemző műszer stb.) terveztünk.

A szűkös pénzügyi források miatt a szükséges beruházások egyrésze áthúzódik a következő évre.

Egyéb tervezett fejlesztések

A cég egyesülést követően állt elő az a különös helyzet, hogy két ügyfélszolgálatunk működik két különböző helyen. Ráadásul az egyik a Március 15. úton egy bérleményben, ami folyamatos költséget jelent. A Munkásotthon téri ügyfélszolgálat és a mellette működő Vízmű ügyfélszolgálat helységeinek összenyitásával -és természetesen az ezzel járó felújítási, korszerűsítési munkákkal- egy olyan, a mai kor igényeinek megfelelő klimatizált, kulturált egyterű ügyfélszolgálatot szeretnénk kialakítani, ahol a vagyonkezelési, a távhőszolgáltatási és vízszolgáltatási ügyekben is eljárhat a városlakó. Az engedélyezési tervdokumentáció már elkészült, a várható bekerülési költség 35.000 eFt+ÁFA, melynek 50%-át pályázati forrásból finanszírozzuk. A beruházás befejezésének határideje 2014. szeptember hó.

Az Ipari Park III. területén a közművek már évek óta lefektetésre kerültek, műszaki átadásuk megtörtént, viszont a területen lévő tulajdonjogi rendezetlenségek miatt használatba vételük megghiúsult. 2013 évben lehetőséget látunk ezen közművek használatba vételére, viszont ehhez új nyomáspróbákat, érintésvédelmi vizsgálatokat, szükség szerint javításokat kell elvégezni.

2013 évben kerül befejezésre és aktiválásra a NAVISION Integrált Vállalati Rendszer fejlesztése, ami lehetővé teszi, hogy a társaság minden tevékenységét és minden részfolyamatot egy integrált rendszerben dolgozzunk fel, biztosítva ezzel a szabályszerű, a sajátosságoknak megfelelő, minden igényt kielégítő teljes körű adminisztrációt.

A 2013. évben összevonjuk, és teljes rendszerként üzemeltetjük az MSZ EN ISO 9001:2009 és MSZ EN ISO 14001:2005 minőség és környezetirányítási rendszereket. A teljes dokumentáció elkészült és 2013. április hónaptól kezdve bevezetésre kerül. A Rendszer auditja 2013.szeptember-október hónapban történik meg külső szakcég által.

1. sz. melléklet

2013. évi üzleti terv

adatok: ezer Ft-ban

S.sz.	A tétel megnevezése	Tarjánhó 2012. I-VI. hó	SVagyon 2012. I-XII.hó	Korrigált bázis összesen	2013. terv	Terv/SV Index %	Terv/Kor rig. bázis (%)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	718 149	930 518	1 648 667	1 356 941	145,8	82,3
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	9 930	3 408	13 338	6 000	176,1	45,0
III.	Egyéb bevételek	513 285	418 290	931 575	931 939	222,8	100,0
01.	Anyagköltség	843 318	593 170	1 436 488	1 506 871	254,0	104,9
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	58 494	88 434	146 928	103 911	117,5	70,7
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 929	12 479	20 408	22 200	177,9	108,8
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	18 542	28 234	46 776			
5.	Eladott (közvetített) szolg. értéke	2 571	146 925	149 496	139 275	94,8	93,2
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	930 854	869 242	1 800 096	1 772 257	203,9	98,5
6.	Béreköltség	101 969	166 049	268 018	242 619	146,1	90,5
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetés	22 552	25 052	47 604	34 451	137,5	72,4
8.	Bérfelrakások	29 996	47 680	77 676	70 055	146,9	90,2
V.	Személyi jellegű ráfordítások	154 517	238 781	393 298	347 125	145,4	88,3
VI.	Értékesítési leírás	46 932	73 414	120 346	120 600	164,3	100,2
VII.	Egyéb ráfordítások	89 566	139 384	228 950	24 579	17,6	10,7
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	19 495	31 395	50 890	30 319	96,6	59,6
9.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	60	333	393			
10.	Pénzügyi műveletek egyéb bev.	29	4 683	4 712			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	89	5 016	5 105	0	0,0	0,0
11.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	15 584	18 410	33 994	29 966	162,8	88,2
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10 056	287	10 343	8 000	2 787,5	77,3
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	25 640	18 697	44 337	37 966	203,1	85,6
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-25 551	-13 681	-39 232	-37 966	277,5	96,8
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	-6 056	17 714	11 658	-7 647	-43,2	-65,6
X.	Rendkívüli bevételek	6 921	21 001	27 922	27 973	133,2	100,2
XI.	Rendkívüli ráfordítások	1 300	608	1 908	1 200	197,4	62,9
D.	RENDKÍVÜLI EREDM. (X-XI)	5 621	20 393	26 014	26 773	131,3	102,9
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	-435	38 107	37 672	19 126	50,2	50,8
XII.	Adófizetési kötelezettség		2 231	2 231	1 000	44,8	44,8
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	-435	35 876	35 441	18 126	50,5	51,1
13.	Jóváhagyott osztalék, részesedés		12 000	12 000	0	0,0	0,0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-435	23 876	23 441	18 126	75,9	77,3

2. sz. melléklet

TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK, KIADÁSOK 2013. ÉVI TERV	
Megnevezés	Terv e Ft
BEVÉTELEK	
Tárgyi eszköz értékesítés	15 000
Lakótelek értékesítés	0
Lakásértékesítés	11 400
Egyéb sajátos felhalmozási bevétel	200
Privatizációs bevétel	12
Pénzügyi befektetések bevétele	0
Összesen	26 612
KIADÁSOK	
<i>Vagyonhasznosítási kiadások</i>	12 515
Megbízási díjak	5 080
Kiadások (telekalakítás, hatósági eljárások, értékbecslés, stb.)	7 435

3. sz. melléklet

INGATLANKEZELÉS 2013. ÉVI TERV	
Megnevezés	Terv eFt
LAKÁSGAZDÁLKODÁS	
BEVÉTELEK	
	167 143
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	138 000
Szociális támogatás	12 000
Összesen	150 000
Lakásfelújítás	17 143
KIADÁSOK	
	254 750
Lakásüzemeltetés	202 299
Lakáskarbantartás	8 308
Erzsébet tér adósságszolgálat	27 000
Összesen	237 607
Lakásfelújítás	17 143
Bérlakásgazdálkodás hiány	-87 607
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	77 723
Lakásgazdálkodás egyenleg	-9 884
NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉGEK GAZDÁLKODÁSA	
BEVÉTELEK	
	152 850
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	147 723
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	5 127
KIADÁSOK	
	152 850
Nem lakásüzemeltetés	65 000
Nem lakáskarbantartás	5 000
Összesen	70 000
Nem lakás felújítás	5 127
Lakásgazdálkodás kiegészítés	77 723
Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg	0
EGYENLEG	
	-9 884

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2013. évi üzleti tervéről**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2013. április 10-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2013. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

A Felügyelő Bizottság egyetért a Társaság vezetésének azzal a felfogásával, hogy az új helyzetben az elmúlt év tapasztalatai alapján, de az elmúlt évvel nem összehasonlítható paramétereket és mutatószámokat kell teljesíteni, hanem igazodni kell és igazodik a külső környezet várható hatásaihoz, a versenyképesség lehetőségeihez, illetve a működési területére vonatkozó gazdasági környezet sajátosságaihoz.

Ennek megfelelően a Felügyelő Bizottság értékelve a 2013. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 18.126 eFt eredményt reálisnak és megvalósíthatónak tartja.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú szavazással javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2013. évi üzleti tervének 18.126 eFt adózott eredménnyel történő elfogadását.

Salgótarján, 2013. április 10.



Dr. Bablana Ferenc István
FEB elnök

