



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**JAVASLAT  
A  
SALGÓ VAGYON KFT.  
2014. ÉVI  
ÜZLETI TERVÉRE**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

---

3104 Salgótarján, Park út 12. Telefon/fax: (32) 521-340  
[www.svagyon.hu](http://www.svagyon.hu) - [salgovagyon@svagyon.hu](mailto:salgovagyon@svagyon.hu)

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. cégegyesítést követő első teljes gazdasági évének teljesítménye, a 65 millió Ft-os adózott eredménnyel visszaigazolta az előzetes várakozásokat. Az egyesített cég szervezete, szerkezete, menedzsmentje, alkalmas arra, hogy a jövőben nehezebb gazdasági helyzetben is megtalálja a megfelelő válaszokat a kihívásokra.

A 2014-es év tervezése során a vezetés, a távhőszolgáltatás területén tapasztalható gazdasági szabályozók változása kapcsán – amelynek irányultsága a non-profit jelleg kialakítása - olyan helyzetben találta magát, hogy csak rendkívül szigorú és hatékony gazdálkodás mellett tudja elkerülni a veszteséget és csak szerény eredmény elérése lehet a reális célkitűzés.

A cég sajátos helyzetéből adódóan, a távhőszolgáltatásban történtek, többé-kevésbé eldöntik a gazdálkodás eredményét. A vagyongazdálkodásban korlátozottak a lehetőségek, mivel az Önkormányzattól kapott megbízási díj gyakorlatilag fix elemnek tekinthető, a saját tulajdonú ipari ingatlanok eladása pedig korlátos, kereslettől függő tétel. Ezeknek a területeknek az értékesítése stratégiai kérdés, az eredménytartalom és a város ipari tevékenységének elősegítése érdekében. Hosszú előkészítés után végre, az ipari park III. ütemében található mintegy 10 hektár is eladható lesz, az üzembe helyezési eljárás után.

Az előző két évben prioritást kapott a feszes pénzügyi irányítás, a takarékos gazdálkodás, annak érdekében, hogy a cég kikerüljön az adóság csapdából és az örökös likviditási zavarokból adódó nehéz helyzetekből. A 2014. év már lényegesen kedvezőbb pénzügyi helyzetből indítható, ebben sokat segített az Önkormányzat, amely a teljes évi megbízási díjat az év elején rendelkezésre bocsátotta.

Ez évben nagyszabású fejlesztési terveink vannak. Folytatnunk kell a Munkásotthon téri székházunk fejlesztését, a parkoló bővítését és további területszerzéssel a környezet átalakítását, annak érdekében, hogy a város kiemelkedő szolgáltatóháza legyen. Folytatjuk a hőszolgáltatás tervszerű fejlesztését, karbantartását. Szeretnénk csatlakozni a város komplex strandfejlesztési programjához a fűtés és meleg víz biztosításával. A tervkészítés időpontjában még bizonytalan a külső befektető által megvalósítandó biomassa erőmű megépítésének megindítása. Az erőmű beruházás nagymértékben befolyásolná tevékenységünket, mivel 100 ezer GJ energia fogadására kellene felkészülnünk. Aláírt szerződés hiányában, azonban ezt terveinkben nem tudjuk szerepeltetni.

Tisztelt Közgyűlés!

A cégvezetés a 2014. évi tervfejezetekben bemutatott számadatok és elemzések alapján reális lehetőséget lát, a nehézségek és bizonytalanságok ellenére, eredményes gazdálkodásra. Ennek érdekében fogunk dolgozni. Kérem a határozati javaslat elfogadását!

### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2014. évi üzleti tervét a melléklet szerint 4.367 ezer Ft adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató  
Határidő: 2014. december 31.

Salgótarján, 2014. 03. 18.

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

## I.

### A társaság 2014. évi gazdasági célkitűzései, a 2014. évi üzleti terv

A 2014. 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 az elmúlt évben megvalósított, illetve 2014. évre tervezett átszervezések, egyéb intézkedések hatását a gazdasági eredményekre.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 215/2013. (X. 31.) Öh. számú határozatában foglalt együttműködési és hőszolgáltatási szerződés megkötésére a Salgó Vagyon Kft. és a ST Biomassza Erőmű Kft. között jelen időpontig nem került sor, így üzleti tervünkben az ebben foglaltakkal nem számolunk.

### Tervezett bevételek alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Nettó árbevétel	1.488.277	1.439.632	96,7
Aktivált saját teljesítmények értéke	24.831	24.784	99,8
Egyéb bevételek	923.984	642.651	69,6
Pénzügyi műveletek bevételei	13.680	228	1,7
Rendkívüli bevételek	82.971	20.069	24,2
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2.533.743</b>	<b>2.127.364</b>	<b>84,0</b>

A tervezett bevételek összege 2.127,4 millió Ft, átlagosan 16,0 %-kal alacsonyabb a bázisidőszakban képződött értéknél. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevételek és az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 67,7 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír.

### A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.115.487	1.001.295	89,8
Önkormányzati megbízási díjak	87.254	84.571	96,9
Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, egyéb vagyonkezelési bevételek	29.920	27.691	92,6
Fenntartási, felújítási, javítási tevékenység, gyors szerviz árbevétele	29.723	29.974	100,8
GM Villamosenergia értékesítés	5.342	-	-
Anyag értékesítés árbevétele	99.977	93.599	93,6
Áruértékesítés árbevétele	9.850	56.000	568,5
Továbbszámlázott szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	106.775	141.577	132,6
Egyéb árbevétel	3.949	4.925	124,7
<b>Összesen:</b>	<b>1.488.277</b>	<b>1.439.632</b>	<b>96,7</b>

A **tervezett árbevétel** 69,6 %-a, 1.001,3 millió Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.115,5 millió Ft, melyhez képest a tervezett csökkenés mértéke 10,2 %. A csökkenést részben a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény által előírt árváltozás okozza, mely a lakossági fogyasztókat érinti. Emellett a tervezett, értékesíthető hőmennyiség (GJ) 7,5 %-os csökkenésével számolunk, figyelembe véve az I. negyedévben tapasztalt időjárás viszonyokat, és a mért fogyasztási adatokat.

A lakossági fogyasztás tervezett mennyiségi adataival számolva a rezsicsökkentés I. és II. lépcsője együttesen 126 millió Ft-tal csökkenti a 2014. évi árbevételt. A rezsicsökkentés III. üteme 2014. 10. 01-től hatályos, mértéke 3,3 %. Árbevétel csökkentő hatása a tervidőszakban 5,9 millió Ft.

Az önkormányzati megbízási díjat, a lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetési költségeinek továbbszámlázott értékét (közvetített szolgáltatások), a fenntartási tevékenység és gyors szerviz árbevételét az önkormányzati költségvetésben rögzített előirányzatok alapján terveztük.

Az anyagértékesítés tervezett árbevétele 93,6 millió Ft, ez az összeg a bioerőmű üzemeltetéséhez szükséges faapríték továbbértékesítéséből keletkezik.

Az áruértékesítés árbevételeként a bázis időszakban 3 db, korábban - tartozás beszámításáva - árverés útján megvásárolt lakás értékesítése során kapott ellenérték jelenik meg.

2014-ben az Ipari Parkban található 16 ha földterület értékesítését tervezzük. 3.500 Ft/m<sup>2</sup> egységárral, 56,0 millió Ft bevétel realizálásával számolunk, mely lehetővé teszi a hőszolgáltatási tevékenység ár- és támogatás csökkenés negatív hatásának részbeni kompenzálását.

A saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása során kismértékben csökkenő bevétellel számolunk.

Az inkubátorházban alakítottuk ki a társaság központját, gyakorlatilag „belaktuk” az egész épületet, így bérbeadásra egy-két rendezvény kivételével, nincs lehetőség. A Munkásotthon téri irodaház teljeskörű - több lépcsőben megvalósuló – felújítását tervezzük. A múlt évben a korszerű, közös ügyfélszolgálat kialakítását valósítottuk meg az épület földszintjének felújításával, ezévből a parkolási lehetőségek bővítését tervezzük.

A Huta úti gázmotor villamos energia termelésével, és ebből keletkező árbevétellel a gazdasági szabályzók bizonytalansága miatt nem számolunk, ez a tétel már a bázisidőszakban is minimális volt.

Az **egyéb bevételek** tervezett összege 642,7 millió Ft, a bázishoz képest jelentősen, 30,4 %-kal csökken. Ebből 631,0 millió Ft a hőszolgáltatás **lakossági ártámogatásának** összege. A tervet a 2013. november 1-től érvényes támogatási mértékkel készítettük. A bázisidőszakhoz képest a támogatás összege 28,3 %-kal lesz kevesebb, mivel a támogatás fajlagos mértéke 6.951Ft-ról 4.795 Ft-ra csökkent. Abszolút értékben a kieső bevétel összege 283,7 millió Ft.

A bázisidőszakban 13,7 millió Ft **pénzügyi bevételt** realizáltunk, melyből 13,4 millió Ft árfolyamnyereség címén keletkezett, a gázbeszerzéshez kapcsolódó határidős devizavásárlások következtében. Tekintettel a gazdasági körülményekre és a jelentős bizonytalansági tényezőkre, ezzel 2014-ban nem számolhatunk.

**Rendkívüli bevétel** soron a vissza nem térítendő fejlesztési támogatások arányos része került tervezésre 20,1 millió Ft értékben, mint halasztott bevétel. A bázisidőszakban ez az összeg lényegesen magasabb (83 millió Ft) volt, mivel az egyéb fejlesztési támogatások időarányos elszámolása mellett teljes összegben ki kellett vezetni a térítés nélkül átadott víziközművek támogatás tartalmát.

A **költségek, ráfordítások** tervezése során igyekeztünk minden megtakarítási lehetőséget számba venni annak érdekében, hogy a bevételek – rajtunk kívül álló

okok miatt bekövetkező – csökkenését kompenzáljuk, a keletkező veszteséget kigazdálkodjuk.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 2.125,1 millió Ft, a bázishoz képest 13,7 %-kal csökken.

### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.765.791	1.608.564	91,1
Személyi jellegű ráfordítások	352.001	349.948	99,4
Értékcsökkenési leírás	126.441	128.666	101,8
Egyéb ráfordítások	109.752	12.228	11,1
Pénzügyi műveletek ráfordításai	28.125	21.891	77,8
Rendkívüli ráfordítások	81.778	700	0,9
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>2.463.888</b>	<b>2.121.997</b>	<b>86,1</b>

A kiadások meghatározó eleme a 75,8 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.608,6 millió Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.235,85 millió Ft értékkel, melyből ennek 91,3 %-át, azaz 1.128,5 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 kiszámíthatatlan változása további kockázati tényező lehet.

2014 évi tervünkben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége – elsősorban árcsökkenés következtében – 13,6 %-kal lesz alacsonyabb az előző évi értéknél. Az ebből elérhető megtakarítás mintegy 170 millió Ft-tal járul hozzá a rezszi- és ártámogatás csökkentés hatására keletkező veszteség kigazdálkodásához.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 107 millió Ft értékben, bázis szinten, tapasztalati adatok alapján, a takarékosagra törekedve.

Célunk ebben a költségcsoportban az inflációs hatások kigazdálkodása hatékony beszerzési rendszer működtetése, és egyéb takarékoságra irányuló intézkedések által.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege 105 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. Ebben a költségcsoportban a bázisidőszakhoz képest 9,9 %-os csökkenést tervezünk.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 23,4 millió Ft, ennek 69,4 %-át, 16,2 millió Ft-ot a bankköltségek alkotják. Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek is.

Az anyagjellegű ráfordítások részét képezik még az eladott áruk beszerzési értéke, valamint a továbbszámlázott, közvetített szolgáltatások ráfordításai. Az eladott áruk beszerzési értéke soron szerepeltetjük az értékesítésre tervezett telek nettó értékét (14,1 millió Ft), valamint a bioerőmű részére tervezett faapríték szállítás beszerzési költségét (88,3 millió Ft). A továbbszámlázott, közvetített szolgáltatások ráfordításait az ilyen címen megtervezett bevétellel egyező összegben vettük számításba, így ez a tétel az eredmény alakulását nem befolyásolja.

A **személyi jellegű ráfordítások** tervezett összege 349,9 millió Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Béreköltség	244.886	241.374	98,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	35.335	35.944	101,7
Bérfelrakások	71.780	72.630	101,2
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>352.001</b>	<b>349.948</b>	<b>99,4</b>

2013-ban folytattuk az összeolvadást követően kialakított szervezet racionalizálását, ennek szellemében belső átszervezésekre került sor a még hatékonyabb működés biztosítása érdekében. 2014-ben az anyaggazdálkodási és beszerzési tevékenység központosítását tervezzük megvalósítani. Létszámcsökkentést nem tervezünk, kisebb létszámmozgással számolunk. Általános bérfelrakást 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 349,9 millió Ft, a bázisidőszakhoz viszonyítva 0,6 %-kal csökken.



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

**Értécsökkenési leírás** címén 128,7 millió Ft ráfordítást tervezünk.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 12,2 millió Ft, a fizetendő helyi adók és egyéb központi adók, valamint a késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek összességét tartalmazza. A bázis időszakban ezeken felül még ebben a sorban került elszámolásra a céltartalék képzés, értékvesztés és terven felüli értécsökkenés, valamint a költségmegosztók felszerelésére nyújtott támogatás összege. Ilyen tételekkel a tervidőszakban – fedezet hiányában – nem számolunk.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címen 21,7 millió Ft a tervezett kiadás. A fizetendő kamatok összege a jelenleg fennálló hitelállományra 10,4 millió Ft. Emellett 11,5 millió Ft értékben árfolyam veszteséggel számolunk, tekintettel a fentebb említett árfolyam kockázatra.

A **rendkívüli ráfordítások** tervezett összege 0,7 millió Ft. A bázisidőszakban 81,8 millió Ft rendkívüli ráfordítást számoltunk el, mivel itt kellett kivezetni a térítés nélkül átadott víziközmű vagyon nettó értékét.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások hatása következtében tevékenységünk eredményessége a bázisidőszakhoz képest kedvezőtlenül alakul. Hatékony intézkedések szükségesek a veszteséges gazdálkodás elkerülése érdekében. Összességében eredménytervünk az alábbiak szerint került kialakításra:

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	7.661 eFt
Szokásos vállalkozási eredmény:	-14.002 eFt
Adózás előtti eredmény:	5.367 eFt
Mérleg szerinti eredmény:	4.367 eFt

2014. évi várható nyereségünk alacsony szintje következtében a keletkező pénzügyi forrásaink nem elégségesek, ezért még nagyobb hangsúlyt kell fektetni kintlévőségeink behajtására. A túlnyomórészt hőszolgáltatási díjak meg nem fizetéséből eredő tartozások kezelésének kiemelt alapelve a *megelőzés*.

Mind a fizetési felszólítások, mind a részletfizetési megállapodások tekintetében törekedni kell a 2013. évben tapasztalt megtérülési arány javítására, bár nyilvánvalóan ezt rajtunk kívül álló körülmények jelentősen befolyásolhatják.

A felszólítás vagy megállapodás ellenére sem rendezett tartozás beszedésére fizetési meghagyásos eljárás, majd szükség szerint végrehajtási eljárás mielőbbi kezdeményezése és lefolytatása indokolt.

Az új eljárások mellett továbbra is folyamatosan figyelemmel kell kísérni a korábbi években indult eljárásokat, azok eredményessége és mielőbbi lezárása érdekében a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. A végrehajtási eljárás során törekedni kell arra, hogy amennyiben az adósnak ingatlantulajdona van, a végrehajtási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint arra, hogy munkabérből, illetve egyéb járandóságokból (pl. nyugellátásból) történő letiltás, illetve ingó vagy ingatlan vagyon árverési úton történő értékesítése révén a követelés járulékaival együtt megtérüljön.

Az év indításakor 229,5 millió Ft hitelállománnyal rendelkezik a társaság, melyből 76,9 millió Ft a 2014. évben visszafizetendő tartozás. Emellett 185 millió Ft nagyságrendű beruházási, felújítási igénnyel számolunk, melynek ismertetése a III. pontban található. Ezen tételek finanszírozását az éves értékcsökkenési leírás összegéből (128,7 millió Ft), az Ipari Parkban tervezett telekértékesítés vételi árából (56 millió Ft), valamint a 2013. évi adózás utáni eredményből (65 millió Ft) tervezzük finanszírozni.

Figyelembe véve a távhőszolgáltató tevékenység adózás előtti eredményének felhasználására vonatkozó szabályozást (50/2011. (IX.30.) NFM rendelet), 2013. évi nyereségünkből 50.772 ezer Ft-ot, valamint a tevékenységre elszámolt amortizáció összegét a távhő szolgáltatás hatékonyságát, színvonalát, illetve megbízhatóságát növelő beruházásra kell fordítani. Ellenkező esetben a távhőszolgáltatási támogatásban részesülő cégnek a többleteredményt vissza kell fizetnie.

Ennek következtében a 65.009 ezer Ft mérleg szerinti eredményből mindössze 14.237 ezer Ft szabad felhasználású forrás. Ezt az összeget a hiteltörlesztési kötelezettségek teljesítésére tervezzük fordítani, kiegészítve az ipari parki telek értékesítés tervezett bevételével.

## II.

### **Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2014. évi terve**

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

- tulajdonváltozással járó vagyonhasznosítás a megbízó által elvárt tőke- és felhalmozási jellegű bevétel érvényesítése,
- tulajdonváltozással nem járó ingatlanhasznosítás, a megbízó által meghatározott ingatlankezelés bevételeinek és kiadásainak érvényesítése az egyensúly biztosítása mellett,
- vagyonkezeléssel összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység,
- városfenntartási gyorsjavító szolgálat.

## A. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás

### *Tőke és felhalmozás jellegű bevételek (2. sz. melléklet)*

#### 1. Bérlakás értékesítés 10 000 e Ft

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

#### 2. Lakótelek értékesítés 0 e Ft

Az ingatlanpiac kereslet-kínálatát figyelembe véve nem látunk reális esélyt lakótelek értékesítésére, ezért ezzel a bevételi forrással nem számoltunk.

#### 3. Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés 19.600 e Ft

Az előirányzat a Közgyűlés által jóváhagyott Salgótarján, Erzsébet tér alatti, 3893/A/4 hrsz-ú nem lakáscélú helyiség értékesítésének nettó bevételét tartalmazza.

#### 4. Privatizációs bevétel 6 e Ft

Az „E” hitel törlesztési ütemezése alapján 6 e Ft bevétel tervezhető.

#### 5. Egyéb sajátos felhasználású bevétel 100 e Ft

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

## B. Tulajdonváltással nem járó vagyonhasznosítás

#### 1. Bérlakás kezelés bevétel 150.000 e Ft

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2014. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a 10.000 e Ft összegű szociális támogatások összegét is.

**2. Nem lakáscélú helyiségek bevétele 110.000 e Ft**

2014. évi bevételi előirányzat a 2013. októberi közgyűlésre készített előterjesztés alapján 110.000 e Ft

A jelenlegi gazdasági környezetben talpon maradt kisvállalkozások helyzete még mindig nem stabilizálódott. Az 2013. októberi közgyűlésre beterjesztett bérleti díjakra vonatkozó reform a bevételek stabilizálását, és a vállalkozások segítségét szolgálja.

**3. Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása**

**Lakásfenntartás 210.607 e Ft**

**Nem lakáscélú helyiségek fenntartása 90.000 e Ft**

A 2014. évre tervezett költségek a 2013 évi tényszámok alapján kerültek megtervezésre.

Az előirányzaton belül a tulajdonos feladatkörébe tartozó feladatok (tető- és kéményjavítás, nyílászárók javítása, burkolás, festés, épületvillamossági- és épületgépészeti rendszerek javítása) lesznek elvégezve.

**4. Lakásfelújítás 22.500 e Ft**

Gorkij krt. 83-85 kazán rekonstrukció II. ütem: 4.000 e Ft

Gorkij krt. 83-85. költségmegosztók,  
termosztatikus szelepek felszerelése: 8.000 e Ft

Erzsébet tér 1-2. vészvilágítás felújítás II. ütem: 2.500 e Ft

Bérbeadásra kerülő lakások felújítása: 6.857 e Ft

Lakásfelújítás megbízási díja: 1.143 e Ft

**5. Nem lakáscélú ingatlanok felújítása 7.000 e Ft**

Főiskola tetőszigetelés: 2.000 e Ft

Közös költség felújítási önrész: 1.000 e Ft

Bérbeadásra kerülő helyiségek felújítása 3.873 e Ft

Nem lakás célú helyiségek felújítás megbízása díja: 127 e Ft

Alapvető célkitűzés, a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó és bérlakásként funkcionáló épületek állagmegőrzése, fejlesztése a bérlakás-gazdálkodási koncepcióban foglaltak szerint.

---

**6. Vagyonbiztosítás**

**7.568 e Ft**

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

**7. Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások**

**12.515 e Ft**

A 2014 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 a Közgyűlés által 2013 évben jóváhagyott Hársfa út 10. fsz. 1-2. szám alatti lakások bontását 1.833 e Ft összeggel.

**C. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység**

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

- nyilvántartotta a teljes önkormányzati vagyont vagyonszámvetési nyilvántartással, biztosította az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészítette a vagyonkimutatást,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet ellátta (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 vezetett, és ráfordítás esetén aktualizálta, az amortizációt negyedévenként elszámolta és a megbízó rendelkezésére bocsátotta a negyedévet követő hó 15-ig,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégezte 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 szolgáltatott és egyeztetett a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,

- vezette a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyeztette a Polgármesteri Hivatal főkönyvi könyvelésének adataival,
- a megbízó nevében jognyilatkozatot tett vagyoni értékű jogok vonatkozásában, elővásárlási jog, szolgalmi jog, stb. érvényesítése esetén,
- közreműködött 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 ügyintézkést elvégezte.

#### **D. Városfenntartási gyorsjavító szolgálat**

A tevékenység ellátására **6.561 e Ft**-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 2014. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései**

##### **A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok**

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

##### ***Hőtermelés:***

A 2014. évben hőtermelés oldalon a legjelentősebb feladat az újonnan megépülő biomassza erőmű hőjének fogadásához szükséges hőfogadó állomás kiépítése. Az erőmű megépülése hosszú időre meghatározza a salgótarjáni távfűtést, hiszen a saját termelés visszaszorul, a szükséges hőt külső hőbázisokból fogjuk vásárolni. Ennek megvalósulásával ismét előtérbe kerülhet a Távhő I., a Beszterce ltp.-i és az Ady E. úti rendszerek összekötése. Ennek a kérdésnek az eldőléséig a Beszterce ltp.-i és az Ady E. út kazánházakban komolyabb fejlesztést nem tervezünk.

Idei évre terveztük a Gorkij krt. 83-85. sz. alatti kazánház rekonstrukcióját, mely önkormányzati forrásból valósul meg. A rekonstrukció után egy korszerűbb, hatékonyabb hőtermelés valósítható meg, melynek előnyeit az ott lakók is élvezni fogják.

A Távhő I. rendszer egyik téli keringető szivattyújának cseréjét is tervezzük az idei évre.

A meglévő szivattyúk felújítása, karbantartása és üzemeltetése egyre nagyobb anyagi terhet ró a cégre, célszerűnek mutatkozik egy új, korszerű szivattyú beépítése.

Feladat a városi felújítási program menetrendjéhez csatlakozva, a Strand hőellátásának vizsgálata. Ennek keretében megvizsgáljuk a Strand hőellátásának alternatíváit (helyi gáz vagy megújuló alapú termelés, jelenlegi ellátási mód fenntartása a távhővezeték cseréjével) melyek rugalmasan képesek biztosítani a létesítmény hőigényét, sőt a későbbiekben bővíthető, ami által a Strandfürdő környezetében lévő létesítmények távfűtésre kötése is megvalósulhat. A megfelelő megoldás kiválasztása a Strandfürdő fejlesztésével összhangban történik. Az idei évre a döntés előkészítéséhez szükséges dokumentáció elkészítését tervezzük, a megvalósítás 2015 tavaszán várható.

#### ***Hőszállítás:***

A hőszállítás terén vezetékek cseréje, korszerűsítése minden évben feladatként jelentkezik. A régi, korosabb vezetékek cseréje üzembiztonsági és veszteség csökkentési szempontból is szükséges, helyükre korszerű, előszigetelt vezeték építünk be. Az előre tervezett cseréket a kritikus területeken, a Kistarján úton, Pécskő úton, Alkotmány úton kívánjuk elvégezni, valamint út alatti átvezetések cseréjét is tervezzük. A vezetékcserekéktől mindig jelentős feladatot képviselnek a váratlan meghibásodás miatti cserék, ilyenkor a feltárás után tapasztalt állapottól függően igyekszünk hosszabb szakasz cseréjét elvégezni.

További fontos feladat az aknák, vezetékcsatornák, magasvezetésű szakaszok oszlopainak, a távhőhálózatba beépített szerelvényeknek a karbantartása, felújítása.

#### ***Hőátadás:***

A hőátadáson belül a lemezes hőcserélő program intenzívebb folytatása, valamint a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje jelentkezik feladatként. A szivattyúcserekekkel az üzembiztonság és a szolgáltatás minőségének javulása mellett hatékonyabb energiafelhasználás és ezáltal az üzemeltetési költség csökkentése valósítható meg. A hőcserélők cseréjét életkoruk mellett az is indokolja, hogy jelentős számban van olyan típus beépítve aminek a gyártását már befejezték, ezek váratlan meghibásodás esetén történő pótlása, vagy kiváltása nem könnyű feladat.

---

***Egyéb fejlesztések:***

A három nagy területen kívül a 2014. évre az ügyeletes gépjármű cseréjét, valamint a Salgó úti telephely bővítését terveztük. A telephely bővítésével a megnövekedett raktározási feladatok megfelelően elláthatóak lesznek. Idei évre a lekerítést, tereprendezést, kültéri tárolók kialakítását tervezzük.

Fentiekben gép- és műszer beszerzéseket (pld.: vízkeménység mérő, hőkamera, stb.) terveztünk.

**További területeken tervezett fejlesztések**

A fenntartási divízió járművekkel és gépekkel való felszerelése a tavalyi évben megtörtént, 2014-re kisebb volumenű gép és szerszám beszerzéseket terveztünk.

A vagyonkezelési divízió területén a Munkásotthon téri irodaház további fejlesztése jelentkezik feladatként. Ennek keretében az épület mellett további parkolókat alakítunk ki, amiket a bérlők és az ügyfelek használhatnak majd ezzel tovább javítva az irodaház infrastruktúráját. Az első emeleten a folyosói burkolat cseréjét és a vizesblokkok felújítását tervezzük. Ezek a felújítások mind azt célozzák, hogy az irodaház minél jobb szolgáltatásokat tudjon biztosítani a bérlőknek, amik által a kihasználtsága tovább javítható.

Informatikai fejlesztések területén az elavult gépek és hálózati szoftverek, operációs rendszerek cseréjét tervezzük a 2014-es évre.



2014. évi üzleti terv

adatok: ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Tarjánhó Kft. 2012.I.f.év	S.Vagyon 2012.	2012 TH+SV	2013. tény	2014. terv	Index% 2014/2013
I.	Értékesítés nettó árbevétele	718 149	930 518	1 648 667	1 488 277	1 439 632	96,7
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	9 930	3 408	13 338	24 831	24 784	99,8
III.	Egyéb bevételek	513 285	418 290	931 575	923 984	642 651	69,6
01.	Anyagköltség	843 318	593 170	1 436 488	1 412 124	1 235 850	87,5
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	58 494	88 434	146 928	116 932	105 359	90,1
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 929	12 479	20 408	23 278	23 381	100,4
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	18 542	28 234	46 776	105 678	102 397	96,9
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 571	146 925	149 496	107 779	141 577	131,4
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	930 854	869 242	1 800 096	1 765 791	1 608 564	91,1
6.	Béreköltség	101 969	166 049	268 018	244 886	241 374	98,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 552	25 052	47 604	35 335	35 944	101,7
8.	Bérbírlások	29 996	47 680	77 676	71 780	72 630	101,2
V.	Személyi jellegű ráfordítások	154 517	238 781	393 298	352 001	349 948	99,4
VI.	Értécsökkenési leírás	46 932	73 414	120 346	126 441	128 666	101,8
VII.	Egyéb ráfordítások	89 566	139 384	228 950	109 752	12 228	11,1
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	19 495	31 395	50 890	83 107	7 661	9,2
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	60	333	393	256	228	89,1
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	29	4 683	4 712	13 424		0,0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	89	5 016	5 105	13 680	228	1,7
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	15 584	18 410	33 994	20 942	10 385	49,6
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	10 056	287	10 343	7 183	11 506	160,2
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	25 640	18 697	44 337	28 125	21 891	77,8
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-25 551	-13 681	-39 232	-14 445	-21 663	150,0
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-6 056	17 714	11 658	68 662	-14 002	-20,4
X.	Rendkívüli bevételek	6 921	21 001	27 922	82 971	20 069	24,2
XI.	Rendkívüli ráfordítások	1 300	608	1 908	81 778	700	0,9
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	5 621	20 393	26 014	1 193	19 369	1 623,6
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-435	38 107	37 672	69 855	5 367	7,7
XII.	Adófizetési kötelezettség		2 231	2 231	4 846	1 000	20,6
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-435	35 876	35 441	65 009	4 367	6,7
14.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	0	0	-
15.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	12 000	12 000	0	0	-
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-435	23 876	23 441	65 009	4 367	6,7

2. sz. melléklet

<b>TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK, KIADÁSOK 2014. ÉVI TERV</b>	
Megnevezés	Terv e Ft
<b>BEVÉTELEK</b>	
Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés	19 600
Lakótelek értékesítés	0
Lakásértékesítés	10 000
Egyéb sajátos felhalmozási bevétel	100
Privatizációs bevétel	6
Pénzügyi befektetések bevétele	0
<b>Összesen</b>	<b>29 706</b>
<b>KIADÁSOK</b>	
<b>Vagyonhasznosítási kiadások</b>	<b>12 515</b>
Megbízási díj	5 080
Bontás	1 833
Egyéb (telekalakítás, hatósági eljárások, értékbecslés, stb.)	5 602

3. sz. melléklet

<b>INGATLANKEZELÉS 2014. ÉVI TERV</b>	
<b>Megnevezés</b>	<b>Terv e Ft</b>
<b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>	
<b>BEVÉTELEK</b>	
	<b>172 500</b>
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	141 000
Szociális támogatás	9 000
<b>Összesen</b>	<b>150 000</b>
Lakásfelújítás	22 500
<b>KIADÁSOK</b>	
	<b>233 107</b>
Lakásüzemeltetés	140 607
Lakáskarbantartás	10 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	28 000
Általános forgalmi adó	32 000
<b>Összesen</b>	<b>210 607</b>
Lakásfelújítás	22 500
Bérlakásgazdálkodás hiány	-60 607
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	20 000
<b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>	<b>-40 607</b>
<b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>	
<b>BEVÉTELEK</b>	
	<b>117 000</b>
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	110 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	7 000
<b>KIADÁSOK</b>	
	<b>117 000</b>
Nem lakásüzemeltetés	71 000
Nem lakáskarbantartás	5 000
Általános forgalmi adó	14 000
<b>Összesen</b>	<b>90 000</b>
Nem lakás felújítás	7 000
Lakásgazdálkodás kiegészítés	20 000
<b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg</b>	<b>0</b>
<b>EGYENLEG</b>	
	<b>-40 607</b>

**Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága**

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2014. évi üzleti tervéről**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2014. április 7-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2014. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

A Társaság 2014. évben megfogalmazott üzleti elképzelésében - ahogy 2013-ban is - az alapító elvárásai, illetve az állami intézkedések kapcsán tovább folytatódó rezsicsökkentés figyelembevételével kerültek a célok meghatározásra. Nyilván vannak bizonytalansági tényezők, amelyeket ma még nem látni, de egyértelmű az a kormányzati szándék, hogy a rezsicsökkentéshez kötődő tevékenység lehetőleg nonprofit tevékenység legyen, ez kihatással lesz a Társaság 2014. évi tevékenységének eredményességére is. Ez látszik abból is, hogy a meghatározott üzleti tervben jelentős visszalépés tapasztalható, ami a Felügyelő Bizottság megítélése alapján reálisan tükrözi azt a külső objektív helyzetet, amelyek döntően a meghozott kormányzati intézkedések kapcsán érintik a Társaságot, ugyanakkor bizonyos mértékben szerepet játszik ebben, a tulajdonos részéről felmerülő, korábbi évekhez képest mérsékeltebb támogatási arány is.

Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság értékelve a 2014. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 4.367 eFt adózott eredményt reálisnak és megvalósíthatónak tartja.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú szavazással javasolja a Közgyűlés részére, hogy az előterjesztés szerint 4.367 eFt adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2014. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2014. április 7.



Dr. Bablana Ferenc István  
FEB elnök