

**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**JAVASLAT
A
SALGÓ VAGYON KFT.
2012. 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 2012. évi üzleti tervét, mely biztosítja a Kft. működésének legszükségesebb feltételeit, és az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződésben foglaltak teljesítését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 2012. 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. 2012. évi üzleti tervét a melléklet szerint 9.400 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: 2012. december 31.

Salgótarján, 2012. 04. 02.

SALGÓ VAGYON KFT.
Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató



TARTALOMJEGYZÉK

2011. üzleti év értékelése.....	4
2012. év általános célkitűzései	6
I. Vállalkozási tevékenység és saját vagyon hasznosítás	7
II. Megbízásos önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység	9
III. A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása.....	12

2011. üzleti év értékelése:

A Salgó Vagyon Kft. 2011. 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 tovább folytatódott. Az Ipari Park III. területén újabb területek feltárása pályázati forrás igénybevételével, 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 m Ft bevételkiesést okozott.

A saját tulajdonú ingatlanok közül a Munkásotthon téri székház értékesítése még mindig függőben van, a vevő hitelbírálatainak elhúzódása miatt.

Az Erdész úti telephelyet, a Zemlinszky úti zárványtelket, az Ipari Park II.-III.-ban egy-egy építési telket, valamint a Kassai sori pavilonok közül kettőt sikerült értékesíteni az év folyamán.

A Salgó Vagyon Kft. 2011. évi gazdálkodása alapján stabil háttérrel (tőkeemutatók, 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 nyertes a Honvédelmi Minisztérium Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt.-vel kötött szerződésünk 2011. 12. 31-én lejárt. A jövőben az önkormányzati cégek racionális összevonásával összhangban a VGÜ Kft.-től átvett szakmai gárdával látjuk el az épületek, lakások-, nem lakáscélú helyiségek karbantartását, felújítását, valamint a városi teendőket ellátó gyors beavatkozásokat igénylő javítási munkákat.

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

Összesen 1110 db bérlakás és 28 db magán tulajdonban lévő lakás üzemeltetését, kezelését végeztük.

Az év során 1063 esetben kellett eljárunk a bérlőkkel szemben, 21 felmondás iránti-, 85 peres- és 78 végrehajtási eljárás indult, ezek ügyértéke 20.321 e Ft volt.

A bérlőkkel szemben nyilvántartott hátralék összege 2011. 12. 31-én 275.088 e Ft volt, amely 39.274 e Ft-tal nőtt a bázishoz viszonyítva.

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bevétel 135.147 eFt, a tervteljesítés 96,53 % volt.

Bérlakás értékesítésből befolyt összeg 25.724 eFt-ot tett ki, a terv 128,62 %-ra teljesült.

A bérlakások fenntartására összesen 267.137 eFt-ot költöttünk, 40.298 eFt-tal kevesebbet, mint 2010. évben. A nem lakáscélú helyiségek fenntartására 2011. évben 79.892 eFt jutott.

2012. év általános célkitűzései:

A 2012.év a cég életében olyan mértékű változásokat fog okozni, amelyre még nem volt példa az előző időszakban.

2012. június 30-tól a Tarjánhó Kft. beolvad a Salgó Vagyon Kft.-be, ezáltal igen jelentős vagyonnal és piaci erőforrásokkal rendelkező önkormányzati cég jön létre, mintegy 100 fős állományi létszámmal.

A tulajdonos Önkormányzat döntése, egy hosszabb érési folyamat eredményeként született meg, a hatékonyság növelése, a szolgáltatások minőségének javítása a fejlesztésekhez szükséges tőkekoncentráció és egyéb feltételrendszerek biztosítása mellett.

Az átalakítás igen jelentős vállalatépítési, szervezési feladatok megoldását jelenti. Az átalakult Salgó Vagyon Kft. számára megoldandó feladatot jelent a cég küldetésének, hitvallásának újbóli átgondolása, szervezeti struktúrájának felépítése, szervezeti és működési szabályzatának, belső működési rendjének megalkotása, alkalmazkodva a külső környezet és szabályozó rendszerek változásaihoz. Az egész rendszerre vonatkozó összehangolt minőségirányítási rendszert kell kiépíteni a folyamatok szabályozására, amelynek szerves elemét képezi az integrált vállalatirányítási rendszer kiválasztása, fejlesztése, működtetése.

A 2012-es évre vonatkozó tervezési folyamat az elmondottak miatt különös tartalommal bír, hiszen még nem áll rendelkezésre minden olyan információ, amely esetleg módosíthatja a jelenlegi célkitűzéseket, koncepciókat.

Figyelembe kell venni, hogy a Tarjánhó Kft. az első félévben még önálló vállalkozásként működik, a második félévre vonatkozóan viszont teljesítménye megjelenik az összevont cég tevékenységében. A Tarjánhó Kft. vezetése jelen ismeretei szerint elkészíti a két részre bontott tervet a rendelkezésre álló szabályozók és egyéb ismeretek felhasználásával, azonban minden jövőbeni változást ez a terv még nem tartalmazhat, a nagyfokú bizonytalansági tényezők miatt. Amennyiben, az átalakulás olyan változásokat fog eredményezni, amelyből az következik, hogy az eredeti terv nem tartható vagy nagymértékben eltér az elképzelésektől, az új vezetésnek lehetősége lesz a tervmódosítás eszközehez nyúlni.

Legfontosabb feladatok:

1. Felkészülni, és eredményesen végrehajtani az átszervezésből adódó feladatokat, folyamatosan fenntartani a vállalt szolgáltatásokhoz kapcsolódó potenciált, biztosítani az eredményes gazdálkodás feltételeit az átmeneti időszakban is.
2. Jó színvonalon teljesíteni az Önkormányzat és a cég közötti megbízási szerződésből eredő megrendeléseket, ezáltal biztosítani a város vagyongazdálkodással, távhőszolgáltatással és fenntartási tevékenységgel kapcsolatos teendőket.
3. Biztosítani a pénzügyi egyensúlyt, az összevonás utáni nehezebb körülményekre való tekintettel, gondoskodni a hiteltörlesztések fedezetéről, a fejlesztési feladatok finanszírozásáról.
4. Biztosítani kell a távhőszolgáltatás új feltételrendszeréhez történő igazodást, az értékesítési irányokra kidolgozott taktikai elemek fejlesztésével, a kapcsolattartás javításával (lakossági szektor).
5. A szakipari tevékenységre létrehozott új ágazat tevékenységének fokozott felügyelete, fejlesztési lehetőségeinek felmérése.
6. A vagyongazdálkodási feladatok új alapokra helyezése, önálló piaci műveletek feltételeinek finansziális megteremtése, jogi gyakorlati elemeinek kidolgozása.
7. Folytatni kell az Ipari Park területeinek értékesítését az infrastrukturális feltételek biztosítását, hatékony marketing munkával, üzleti ajánlatok kidolgozásával.
8. Az Ipari Park III. területén a tulajdonviszonyok végleges rendezése, régészeti feladatok elvégzésének előkészítése, belső feltáró út üzembe helyezése, telekmegosztási feladatok elvégzésével.
9. Saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása, lehetőség szerinti értékesítése, szabad források megteremtése érdekében, amely a további fejlesztések megalapozásának feltétele (pályázatok), különös tekintettel a Munkásotthon téri székházra.
10. Fel kell készülni szeptember hónapban az átszervezések második ütemére (Kertész úti ingatlan VGÜ telephely felosztása), parkolási rendszer működtetésének átvétele, feltételrendszerének biztosítása (Munkácsy úti telephely).

I.

**Vállalkozási tevékenység és saját vagyon
hasznosítás**

Társaságunk feladatkörébe tartozó bevételek és kiadások területén 2012. évre az alábbi tervszámokat határozzuk meg.



- **Ipari Park hasznosítása**

Az Ipari Parkba betelepült vállalkozások által befizetett „közös költség” tervezett bevétel 10 774 e Ft. 2012. évben az Ipari Park II. ütemében 1,6 ha terület értékesítését tervezzük.

- **Saját ingatlanok és Ipari Park fejlesztése**

Az Ipari Park II. ütemében további fejlesztést tervezünk, pályázati lehetőség felhasználásával tovább építeni a már megtervezett közvilágítást.

Az Ipari Park II. ütemében az elmúlt évben elkészült út üzembe helyezési eljárásának lefolytatása.

Az Ipari Park III. ütemében eladott telek régészeti feltárását kell elvégeznünk, annak érdekében, hogy az értékesítés feltételeit megteremtsük. Folytatnunk kell a Bükk 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.30 m Ft/10ha).

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 Szolgáltatóház lesz a székhelye a Salgó Vagyon Kft-nek a Tarjánhó Kft. beolvadása után is. A létszám jelentősen bővülni fog így bérlőink nagy részének megszüntetjük a bérleti jogviszonyát 2012. május 31. napjával, így 2012. évre 4.000 e Ft bevétellel tervezünk.

- **Munkásotthon tér 1. sz. alatti székház, Kassai sori pavilon**

Az épületben lévő irodák bérbeadásából 2012. évben 8.000 e Ft árbevételt tervezünk, ezt követően az ingatlan értékesítését kívánjuk megvalósítani.

A Tarján-patak feletti pavilon bérbeadásából 600 e Ft árbevételre számítunk.

- **Március 15. úti iroda**

Az iroda bérbeadásából a tervezett bevétel 1.000 e Ft.

II.

Megbízásos önkormányzati vagyonhasznosítási tevékenység

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

1. **Bérlakás értékesítés:** **10 000 e Ft**

A lakásértékesítési előirányzat alapját a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések alapján befolyt árható összeg (6 m Ft), valamint a közgyűlés által jóváhagyott és jóváhagyásra kerülő új eladások (szórványlakások 4 m Ft) befizetései képezik.

2. **Lakótelek értékesítés:** **0 e Ft**

2012. évben lakótelek értékesítéssel nem számolunk.

3. **Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés:** **60 954 e Ft**

A tárgyi eszközök, immateriális javak értékesítése jogcímen 60 954 e Ft bevétel tervezésére került sor. A bevételben a Zemlinszky út 5. szám alatti építési telek, az Öblös ABC alatti terület, valamint az idegen felépítmény alatti földterületek előirányzata elsődlegesen a 3/2007.(II.07.)GVIB határozattal jóváhagyott garázs alatti föld értékesítésén alapul.

4. **Privatizációs bevétel:** **12 e Ft**

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

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

1. **Bérlakás kezelés:**

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2012. évre sem tervezünk lakbéremelést, ugyanis a bérlakások bérleti díja még mindig magasabb mértékű, mint a piaci forgalomban, illetve egyéb közeli városokban.



A kolóniák esetében sem javasoljuk az emelést, mivel 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, 2011. december 31-ig 275.088 e Ft hátralékot tartunk nyilván.

2. Nem lakáscélú helyiségek:

2012. évi bevételi előirányzat általunk javasolt összege az előző évek tendenciáját figyelembe véve 135.000 e Ft.

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.

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 végezte a feladatokat.

A 2012. évre tervezett üzemeltetési költségek a 2011. 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 Garzonház belső elektromos felújítása a tervezett 35.200 millió forint.

A Rákóczi út 184. sz. alatti lakóépület kazánházában a rekonstrukciós munkák 2012. évben folytatódnak, a kazán üzembe helyezésével.

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

<u>Lakásfelújítás:</u>	55.232 eFt
Erzsébet tér 1. sz. Garzonház belső elektromos felújítás:	6.400 eFt
Erzsébet tér 2. sz. Garzonház belső elektromos felújítás:	28.800 eFt
Bérbeadásra kerülő lakások felújítása:	7.390 eFt
Rákóczi út 184. kazánház rekonstrukció:	6.000 eFt

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



Gorkij 83-85 kiegyenlítő tartály csere:	800 eFt
Salgó út 28-42 ivóvíz gerincvezeték csere:	4.572 eFt
Lakásfelújítás megbízási díja:	1.270 eFt

Vagyonbiztosítás **5.600 e Ft**

Egyéb önkormányzati megbízásból végzett feladatok

Az Önkormányzat és a Kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2012-es üzleti évben végzi az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat:

- nyilvántartja a teljes önkormányzati vagyont vagyonszázezer nyilvántartással, biztosítja az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészíti minden évben a vagyonszázezer kimutatást,
- 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 egyezteti 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.



Városgondnoki feladatok:

- a feladatok ellátására megfelelő létszámot, eszközt és anyagot biztosít;
- feladatait a megbízó utasításai alapján látja el, az azonnali beavatkozás tekintetében saját hatáskörben intézkedik, és erről tájékoztatja Megbízót;
- folyamatosan ellenőrzi a város közterületeinek állapotát, gondoskodik a halasztást nem tűrő balesetveszélyes körülmények azonnali megszüntetéséről, illetve jelzések, korlátozó elemek elhelyezéséről;
- szervezi és irányítja a felügyelete, irányítása alá tartozó dolgozók munkáját, a feladat kiadásától a munka átvételéig;
- az elvégzett munkáról folyamatosan, az előírásoknak megfelelően útbeutazási, építési naplót, munkaidő-, eszköz- és anyag felhasználási kimutatást vezet;
- a felmerült költségeket számlarendjében elkülönítetten kezeli;
- folyamatosan részt vesz a rendszeres városi, illetve a városkörzeti lakossági fórumokon, az észrevételekre soron kívül intézkedik.
- elvégzi a közlekedésbiztonsági szempontból azonnali beavatkozást igénylő útkarbantartási munkákat;
- gondoskodik a forgalomtechnikai feladatok ellátásáról;
- végrehajtja a csapadékvíz és létesítményeinek előre nem látható meghibásodásából eredő és az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat;
- a feladatok ellátására folyamatos készenléletet biztosít.

A Salgó Vagyon Kft. és az Önkormányzat között létrejött megbízási szerződés 20/2012. (II. 23.) Öh. sz. határozatával módosításra került.

III.

A társaság eredményes gazdálkodásának biztosítása

A 2012. 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 6,69 %-os növekedésével számolunk. 2011. 12. 31-én a közbeszerzési pályázaton nyert HM-EI Vagyonkezelő Zrt. szerződése lejárt, ezért az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakáscélú helyiségek karbantartási és felújítási munkáit 2012. január 1-étől – korábban a VGÜ Kft.-nél dolgozó „gyorsszolgálat” szakembergárdája - a társaság üzemeltetési divíziója látja el.



Tevékenységünk bővült a városi rendezvények előkészítésében való közreműködéssel is, ezért nettó árbevételünk növekedésével számolunk annak ellenére, hogy 2012. évre megbízási díjunk 6.000 eFt-os alapító általi csökkentésével is számolnunk kell.

Az egyéb bevételek során jelentős a csökkenés, 2012. évben nem tervezünk ingatlan értékesítéssel. Az Ipari Park II. területén található 1,6 ha építési telek az áruk között szerepel.

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 18,48 %-os csökkenést tervezünk.

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

A társaság rezsiköltséget tartalmazó egyéb anyagjellegű költségeknél 5 %-os emelést terveztünk.

A személyi jellegű ráfordítások területén 20,8 %-os növekedéssel számolunk, a növekedés az év elején a VGÜ Kft-től átvett 5 fő, valamint az összeolvadással kapcsolatosan a gazdasági igazgató helyettes bére jelenik meg emelő tényezőként.

Az értékcsökkenési leírás költség soron az előző 2011. évhez viszonyítva 2,17 %-os csökkenést tervezünk.

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 kamatterher, tovább csökkenti negatív irányba.

A rendkívüli eredmény pozitív összegének hatására az **adózott eredmény a Salgó Vagyon Kft üzleti tervében 2.400 eFt-ban tervezhető.**



Az összevonás hatásaként - Tarjánhó Kft. által megadott II. félévre tervezett adatok alapján - az adózott eredmény 9.400 eFt-ban határozható meg.

- **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 esetleges eladásából származó plusz forrás esetén tudjuk vállalni.

2012. évben a likviditás javítása érdekében a kintlévőségek hatékony behajtására helyezük a hangsúlyt.

- **Humán erőforrás alakulása**

A társaság személyi állománya a 2012. évi feladatok elvégzésére létszámban és képzettségben alkalmas. Az új vezetési szisztémának megfelelően megvannak a feltételei az önálló feladat- és felelősségi körrel ellátott osztályrendszerű működésnek. Társaságunk a „gyorsszolgálati” - és karbantartási tevékenység működtetéséhez 6 fő létszámbővítést tervezett.

- **Megbízásos vagyonkezelés 2012. 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 20/2012. (II.23.) Öh. számú határozatával jóváhagyott.

A megbízási díjak változását az alábbi táblázat szemlélteti.

Megbízásos vagyonkezelés bevételeinek változása						
2006. év Tény (e Ft)	2007. év Tény (e Ft)	2008. év Tény (e Ft)	2009. év Tény (e Ft)	2010. év Tény (e Ft)	2011. év Terv (e Ft)	2012. év Terv (e Ft)
172.521	170.571	144.416	135.000	132.197	120.360	114.360

A megbízásos vagyonkezelés bevételei 2006. évet követően csökkenő tendenciát mutatnak. Jól látszik, hogy 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.



1. SZ. MELLÉKLET

EREDMÉNYTERV 2012. év				
Salgó vagyon Kft.				
Megnevezés	2010. évi tény	2011. évi tény	2012. évi terv	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	517 115	393 677	420 000	106,69
Egyéb bevételek	34 193	130 784	400	0,31
Bevételek össz.	551 308	524 461	420 400	80,16
Anyagköltség	20 086	17 094	18 000	105,30
Igénybevett szolgáltatások értéke	69 244	59 413	90 000	151,48
Egyéb szolgáltatások értéke	9 143	8 119	8 000	98,53
Eladott áruk beszerzési értéke	24 612	35 875	19 000	52,96
Eladott (szolgáltatások) értéke	222 100	184 632	150 000	81,24
Anyagjellegű ráfordítások össz.	345 185	305 133	285 000	93,40
Béreköltség	70 929	61 180	74 000	120,95
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 319	7 227	8 000	110,70
Bérfelrakások	20 762	17 615	23 000	130,57
Személyi jellegű ráfordítások	100 010	86 022	105 000	122,06
Értékcsökkenési leírás	26 857	25 554	24 000	93,92
Egyéb ráfordítások	64 167	96 377	15 000	15,56
Üzemi tevékenység eredménye	15 089	11 375	-8 600	-76
Pénzügyi műveletek bevételei	537	234	300	128,21
Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 773	3 232	3 000	92,82
Pénzügyi műveletek eredménye	-11 236	-2 998	-2 700	90
Szokásos vállalk. eredmény	3 853	8 377	-11 300	-135
Rendkívüli bevételek	8 263	9 060	14 000	154,53
Rendkívüli ráfordítások	100	330	300	90,91
Rendkívüli eredmény	8 163	8 730	13 700	156,93
Adózás előtti eredmény	12 016	17 107	2 400	14,03



2. SZ. MELLÉKLET

TARJÁNHO Kft. EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség) 2012. II. félév	
Megnevezés	ezer Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	613 000
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0
I. Értékesítés nettó árbevétele	613 000
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	6 000
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	6 000
III. Egyéb bevételek	390 000
Ebből: visszaírt értékvesztés	0
—> Üzemi (üzleti) tev. hozamai ÖSSZESEN	1 009 000
05. Anyagköltség	715 500
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	60 000
07. Egyéb szolgáltatások értéke	9 000
08. Eladott áruk beszerzési értéke	10 000
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 000
IV. Anyagijellegű ráfordítások	795 500
10. Bérköltség	90 000
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 000
12. Bérjárulékok	26 500
V. Személyi jellegű ráfordítások	136 500
VI. Értékcsökkenési leírás	50 000
VII. Egyéb ráfordítások	15 500
Ebből: értékvesztés	0
—> Üzemi (üzleti) tev. ráfordításai ÖSSZESEN	997 500
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	11 500
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0



19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	12 500
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 500
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-12 500
—> Szokásos váll. tev. hozamai ÖSSZESEN	1 009 000
—> Szokásos váll. tev. ráfordításai ÖSSZESEN	1 010 000
C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	-1 000
X. Rendkívüli bevételek	9 000
XI. Rendkívüli ráfordítások	1 000
D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	8 000
—> Hozamok ÖSSZESEN	1 018 000
—> Ráfordítások ÖSSZESEN	1 011 000
E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	7 000
XII. Adófizetési kötelezettség	0
F. ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	7 000
22. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0
23. Jávahagyott osztalék, részesedés	0
G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	7 000

**3.SZ. MELLÉKLET**

EREDMÉNYTERV 2012. év				
A 2012-es év összevont (Salgó Vagyon+Társaság)				
Megnevezés	2010. évi tény	2011. évi tény	2012. évi terv	Index (%)
Értékesítés nettó árbevétele	517 115	393 677	1 033 000	262,40
Aktivált saját teljesítmények értéke			6 000	
Egyéb bevételek	34 193	130 784	390 400	298,51
Bevételek össz.	551 308	524 461	1 429 400	272,55
Anyagköltség	20 086	17 094	733 500	4 290,98
Igénybevett szolgáltatások értéke	69 244	59 413	150 000	252,47
Egyéb szolgáltatások értéke	9 143	8 119	17 000	209,39
Eladott áruk beszerzési értéke	24 612	35 875	29 000	80,84
Eladott (szolgáltatások) értéke	222 100	184 632	151 000	81,78
Anyagjellegű ráfordítások össz.	345 185	305 133	1 080 500	354,11
Béreköltség	70 929	61 180	164 000	268,06
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 319	7 227	28 000	387,44
Bérjárulékok	20 762	17 615	49 500	281,01
Személyi jellegű ráfordítások	100 010	86 022	241 500	280,74
Értékcsökkenési leírás	26 857	25 554	74 000	289,58
Egyéb ráfordítások	64 167	96 377	30 500	31,65
Üzemi tevékenység eredménye	15 089	11 375	2 900	25
Pénzügyi műveletek bevételei	537	234	300	128,21
Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 773	3 232	15 500	479,58
Pénzügyi műveletek eredménye	-11 236	-2 998	-15 200	507
Szokásos vállalk. eredmény	3 853	8 377	-12 300	-147
Rendkívüli bevételek	8 263	9 060	23 000	253,86
Rendkívüli ráfordítások	100	330	1 300	393,94
Rendkívüli eredmény	8 163	8 730	21 700	248,57
Adózás előtti eredmény	12 016	17 107	9 400	54,95

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



1. SZ. FÜGGELÉK

TŐKE ÉS FELHALMOZÁS JELLEGŰ BEVÉTELEK	
2012. évi	
T E R V	
Megnevezés	TERV (e Ft)
Bevételek	
Tárgyi eszköz értékesítés	60 954
Sajátos felh. és tőke jellegű bevételek	20 012
- Lakótelek értékesítés	0
- Lakásértékesítés	10 000
- Egyéb sajátos felh. bevétel	0
- Privatizációs bevétel	12
- Pénzügyi befektetések bevétele	10 000
Összesen	80 966
Kiadások	
Megbízási díjak	6 350
Acélgyári épületek bontása	10 000
Salgó út 54-62. épület bontása	3 000
Kiadások (telekalakítás, tulajdoni lap, értébecslés, stb.)	2 169
Összesen	21 519

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu



INGATLANKEZELÉS	
2012. évi	
T E R V	
Megnevezés	Terv (e Ft)
Bevételek	
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	162 500
Szociális támogatás	12 000
Nem lakás c. helyiség díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díj)	135 000
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	55 232
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	0
Összesen	364 732
Kiadások	
Lakásüzemeltetés	215 390
Lakáskarbantartás	20 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	27 709
Lakásfelújítás önkormányzati forrásból	55 232
Nem lakás üzemeltetés	65 000
Nem lakás karbantartás	5 000
Nem lakás felújítás önkormányzati forrásból	0
Összesen	388 331
Maradvány	- 23 599



BÉRLAKÁSKEZELÉS	
2012. évi	
T E R V	
Megnevezés	Terv (e Ft)
Bevételek	
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, vízdíj)	162 500
Szociális támogatás	12 000
Felújítás Önkormányzati forrásból	55 232
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	65 000
Összesen	294 732
Kiadások	
Üzemeltetés	215 390
Erzsébet tér 1-2, adósságszolgálat	27 709
Karbantartás	20 000
Felújítás önkormányzati forrásból	55 232
Összesen	318 331

Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága

Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2012. évi üzleti tervéről

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2012. április 10-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2012. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

A Társaság gazdálkodásában 2012. egy rendkívüli és különleges év, amikor is sor kerül a tulajdonos döntése alapján a Tarjánhó Kft. Salgó Vagyon Kft-be történő beolvadására. Természetes, hogy ebből eredően egy sajátos tervezési feltétel adódik, amely nehéz és számos bizonytalan nyitott kérdést teremt a 2012. évi feladatok meghatározásának területén. Általánosságban a Felügyelő Bizottság azt látja, hogy az általa megismert üzleti terv és az elmondott szóbeli kiegészítés összességében biztosítja a Salgó Vagyon Kft. működésének legszükségesebb feltételeit és összhangban van az Önkormányzat, mint tulajdonos elvárásaival. A megfogalmazott célok - ez a sajátos tervezési körülmény a rendszerben - struktúrájában egy újfajta szemléletet és újfajta fölállást tesz majd szükségessé, ami jelzi azt, hogy rendkívüli körülmények közt fog zajlani ennek az évnek a gazdálkodási vitele. Legfontosabb feladat lesz a két egymástól független cég szervezetét, gazdálkodását egy egységes keretbe, egységes szervezetbe összehozni, mely nem lesz egyszerű feladat, és természetes dolog, hogy ez nem feltétlen fog már az első évben pozitív eredményt realizálni.


Különösen ki kell emelni azt, hogy néhány esetben nagy eltérések adódnak akár szervezeti, akár strukturális, akár működésbeli kérdésben a két társaság tevékenységében és sajátosságában. Egyik legfontosabb a bér gazdálkodás területén tapasztalható különbözőség feloldása, amely különösen jelentős feladat lesz - akár a dolgozók érdekeltségét, jövőbeni elismertségét, bérezését, támogatását illetően - az új vezetés számára.

Mindezen körülmények mellett a Felügyelő Bizottság egyetért a Társaság vezetésével, hogy feltételezhetően a lezajló folyamatok hatására, szükségessé válhat egy évközben történő tervmódosítás végrehajtása.

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú döntéssel javasolja a Salgó Vagyon Kft. 2012. évi üzleti tervének elfogadását.

Salgótarján, 2012. április 10.


Dr. Bablana Ferenc István
FEB elnök

