

SU/1656-1/18.



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**JAVASLAT  
A  
SALGÓ VAGYON KFT.  
2018. ÉVI  
ÜZLETI TERVÉRE**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a 2018. évre szóló üzleti tervét.

A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettük figyelembe:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2018. évi elfogadott költségvetésének a cég tevékenységére vonatkozó fejezeteinek célkitűzéseit, keretszámait és a megbízási szerződésünkben foglaltakat, a vagyonkezelésre és az ingatlanállomány működtetésére vonatkozóan.
- A város távfűtését biztosító – saját tulajdonunkban lévő - rendszer fenntartása, hatékony működtetése, fejlesztése, annak érdekében, hogy a megrendelői igényeket (lakosság, közület) magas szinten tudjuk teljesíteni és bővíteni.
- Saját vagyonelemeink és erőforrásaink hatékony működtetése és hasznosítása. Különös tekintettel mobilizálható (értékesíthető és bérbe adható) ingatlanállományunk és földtulajdonunk (ipari park, építési telkek) értékesítésére vonatkozóan.
- Szigorú, takarékos költséggazdálkodás folytatása az eredményes működés érdekében, a napi likviditás, valamint a fejlesztések pénzigényének a biztosítása tervszerű pénzgazdálkodással.
- Az MSZ EN ISO 9001:2015, az MSZ EN ISO 14001:2015 és az MSZ EN ISO 50001:2012 szabványok szerint kialakított integrált minőség-, környezetközpontú- és energiairányítási rendszer folyamatos működtetése, fejlesztése a törvények és a jogszabályok támasztotta követelményeknek, egyben a megrendelők, egyéb érdekelt felek igényeinek való megfelelés érdekében.
- Kockázatelemzés végzése a várható működést érintő kockázatok felmérésére, a veszélyforrások elkerülése, vagy hatásainak csökkentése érdekében. A feladatokat intézkedési tervben rögzítjük. A folyamatok szabályozásával biztosítjuk tevékenységünk színvonalának folyamatos emelését.

Fő célkitűzések:

A bázisidőszakban realizált bevételek összege 1.816.579 eFt, az előző évhez és a tervezetthez viszonyítva egyaránt növekedést mutat. Kedvező alakulásában nagy szerepet játszott a távhőszolgáltatási bevételekre ható rendkívül hideg téli időjárás, valamint a vagyonkezelési területen realizált – 1hektár ipari parki telek értékesítéséből - keletkezett árbevétel.

2018-ban a bázisnál 7,9 %-kal alacsonyabb, összesen 1.673.462 eFt bevételt tervezünk. Az árbevétel meghatározó részét biztosító távhő értékesítést nem a kiugróan hideg bázisév, hanem az utolsó 3 év átlaga alapján határoztuk meg. Jogszabály módosítás következtében csökken a tervezhető távhő támogatás összege is.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 1.661.426 eFt, mely számításaink szerint a bázishoz képest 5,8 %-kal csökken, ezáltal az árbevétel kiesés jelentős részének kigazdálkodása biztosítható.

Célunk - az eredményt negatívan befolyásoló külső hatások ellensúlyozása révén - nyereséges gazdálkodás folytatása. A tervezett adózás előtti eredmény összege 12.036 eFt, az adózott eredmény 11.486 eFt.

A társaság stabil pénzügyi helyzete, a napi likviditás továbbra is fenntartható. A folyamatos működéshez szükséges kiadások mellett a tervezett fejlesztések finanszírozásához, valamint a tulajdonos részére fizetendő 30.000 eFt osztalék kiegyenlítéséhez szükséges forrás is biztosítható.

A 2018. évi fejlesztési tervben – a korábbi éveket jelentősen meghaladó – 275.532 eFt összértékű beruházás megvalósítását, illetve előkészítését tervezzük, az erőforrások függvényében.

Ezen belül is kiemelt beruházásként kezeljük a Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztés II. ütemét, melynek során új fogyasztók (5 db toronyépület) bekapcsolása érdekében távhővezeték kiépítésére, hőközpontok kialakítására kerül sor. A projekt részeként a strandi vezeték felújítása is megvalósul. A projekt II. ütemének költsége 140.000 eFt, melynek finanszírozásához a saját forrás mellett – hasonlóan az I. ütemben megvalósult kazánházi rekonstrukcióhoz - 50 % fejlesztési támogatást, valamint fejlesztési kölcsönt veszünk igénybe.

Célkitűzésünk a korábbi évekhez hasonlóan küldetésünk teljesítése és az eredményes gazdálkodás feltételeinek megteremtése.

#### Küldetésünk:

„Őrizni és gyarapítani a város vagyonát, magas színvonalú szolgáltatással megszerezni és megőrizni megrendelőink és a városlakók megbecsülését.”

## Tisztelt Közgyűlés!

A fenti gondolatok jegyében és az üzleti terv dokumentumban foglaltak alapján kérem a Salgó Vagyon Kft. 2018. évre vonatkozó üzleti tervét megvitatni és azt elfogadni szíveskedjenek!

### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2018. évi üzleti tervét a melléklet szerint 11.486 ezer Ft adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató  
Határidő: 2018. december 31.

Salgótarján, 2018. március 20.

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Méhes András  
ügyvezető igazgató

I.

**A társaság 2018. évi gazdasági célkitűzései,  
2018. évi üzleti terv**

A 2018. évi üzleti terv készítése során az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- a gazdasági környezet, jogszabályi háttér már ismert változásait,
- a tulajdonos önkormányzat elvárásait,
- az előző években szerzett ismereteket, tapasztalatokat, az előző évek adatait,
- a kockázatelemzés által nevesített kockázatok várható hatását,
- átszervezések, egyéb intézkedések hatását a gazdasági eredményekre.

**Tervezett bevételek alakulása**

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Nettó árbevétel	1.389.816	1.295.857	93,2
Aktivált saját teljesítmények értéke	12.242	12.758	104,2
Egyéb bevételek	414.481	364.847	88,0
Pénzügyi műveletek bevételei	40	-	-
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1.816.579</b>	<b>1.673.462</b>	<b>92,1</b>

A tervezett bevételek összege 1.673.462 ezer Ft, összességében 7,9 %-kal alacsonyabb a bázisidőszakban képződött értéknél. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevétel, kisebb mértékben az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 77,4 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír. Az előző évhez képest a nettó árbevétel 94 millió Ft-tal, 6,8 %-kal csökken.

**A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként**

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.092.008	1.035.858	94,9
Önkormányzati megbízási díj	68.529	68.429	99,9
Bérleti díj	33.330	27.148	81,5
Egyéb vagyonkezelési bevétel	14.277	11.300	79,1
Megrendelésre végzett felújítás, javítás árbevétele	36.746	26.188	71,3
Áruértékesítés árbevétele	27.914	16.614	59,5
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	117.000	98.979	84,6
Egyéb árbevétel	12	11.340	-
<b>Összesen:</b>	<b>1.389.816</b>	<b>1.295.857</b>	<b>93,2</b>

A **tervezett árbevétel** 79,9 %-a, 1.035.858 ezer Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.092.008 ezer Ft, melyhez képest 5,1 %-os csökkenést tervezünk.

A távhőszolgáltatás árbevételének 26,1 %-át az alapdíjakból, 73,9 %-át a hődíjakból realizáljuk.

A terv készítése során az előző öt év mennyiségi adatainak átlagát vettük figyelembe, ezáltal csökkenthető az időjárási viszonyok alakulásában rejlő kockázat.

Az értékesítés tervezett mennyisége 230.730 GJ, mely 10,9 %-kal alacsonyabb a kiugróan hideg bázisidőszaki értékesített mennyiségnél. Árváltozással nem számolunk. A hődíj bevétel tervezett összege 765.438 ezer Ft.

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

Az önkormányzati megbízási díj bruttó összege 2018-ban nem változik.

**Áruértékesítés** címen a bázisidőszakban egy árverés során vásárolt lakás, valamint 1,0 hektár földterület értékesítése jelenik meg. A tervidőszakban 0,6 hektár ipari parki terület eladásával számolunk. A korábban megkötött szerződés szerint a vételár teljes kiegyenlítésére, a terület birtokba adására 2018-ban kerül sor.

A társaság teljes bevételének jelentős része, 21,8 %-a, azaz 364.847 ezer Ft képződik az **egyéb bevételek** soron, összege 49.634 ezer Ft-tal, azaz 12,0 %-kal csökken az előző évhez képest.

#### Egyéb bevételek tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Távhő támogatás	365 231	333 021	91,2
Vissza nem térítendő fejlesztési tám. elszámolás	22.852	19 325	84,6
Szén-dioxid kibocs. elszámolása	8 021	8 000	99,7
Köv. értékvesztés visszairás	8 772	-	-
Kapott késedelmi kamat	5 210	3 000	57,6
Egyéb	4 395	1 501	34,2
<b>Összesen</b>	<b>414 481</b>	<b>364 847</b>	<b>88,0</b>

A távhőszolgáltatás **támogatásának** tervezett összege 333.021 ezer Ft. A bázisidőszakban ilyen címen 365.231 ezer Ft érkezett a társasághoz. 2018-ban a távhő támogatás csökkentése következtében 32,2 millió Ft bevételi kiesést kell a társaságnak kigazdálkodni.

A tervidőszakban ingatlan eladást nem tervezünk.

A vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása eredményeképpen 19.325 ezer Ft halasztott bevételt vehetünk figyelembe, az előző évinél 15,4 %-kal kevesebbet. Az üzleti tervben értékvesztés elszámolásával, illetve értékvesztés visszaírással nem számolunk.

Az egyéb tételek között 3.000 ezer Ft értékben késedelmi kamat bevételt, 1.501 ezer Ft értékben per- és végrehajtási költség megtérülést, és egyéb kisebb tételeket terveztünk.

A **költségek, ráfordítások** tervezése során igyekeztünk minden megtakarítási lehetőséget számba venni a nyereséges gazdálkodás biztosítása érdekében.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 1.661.426 ezer Ft, a bázishoz képest 5,8 %-kal, abszolút értékben 102.803ezer Ft-tal csökken.

### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.200.305	1.105.796	92,1
Személyi jellegű ráfordítások	366.199	390.287	106,6
Értékcsökkenési leírás	129.301	132.751	102,7
Egyéb ráfordítások	67.139	31.045	46,2
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.285	1.547	120,4
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>1.764.229</b>	<b>1.661.426</b>	<b>94,2</b>

A kiadások meghatározó eleme a 66,6 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.105.796 ezer Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 869.975 ezer Ft értékkel, melyből ennek 89,7 %-át, azaz 779.991 ezer Ft-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítunk. 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. Célul tűztük ki a kockázatok minimalizálását. Ennek érdekében gondos előkészítést követően versenytárgyalást folytatunk a 2018. október 1-től - a következő gázévre - érvényes gázszerződés megfelelő kondíciókkal való megkötése érdekében. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak évközbéli változása szintén kockázati tényező lehet, melynek negatív hatására folyamatos elemzéssel, a távhő szabályozási rendszer modellezésével tudunk felkészülni.

A 2018. évi tervben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége 7,8 %-kal, 66.372 ezer Ft-tal lesz kisebb az előző évinél, az értékesítés várható csökkenésének köszönhetően. Értékesítési tervünk megvalósításához természetes mértékegységben 289,1 ezer GJ energiabeszerzése szükséges, amelyből 145,9 ezer GJ gáz-, és 143,2 ezer GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 89.984 ezer Ft értékben.

Célunk az infláció és egyéb veszteségforrások hatásának csökkentése hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosagra irányuló intézkedésekkel annak érdekében, hogy a költségcsoportban tervezett 2,9 %-os költségcsökkenést realizálni tudjuk.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege a bázishoz hasonlóan 111.035 ezer Ft, melyből a legnagyobb tételek a karbantartási kiadások, a székhely és a telephelyek biztonsági őrzése, takarítása, valamint az ipari park fenntartási költségei. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az informatikai szolgáltatások, az oktatási, továbbképzési költségek, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, valamint a hirdetési és reklám kiadások.

Ebben a költségcsoportban a bázisidőszakhoz képest nagymértékben, 73,5 %-kal növekszik a biztonsági őrzés költsége. Az ezáltal keletkező 11,0 millió Ft többletköltséget a karbantartási kiadások csökkentésével tervezzük ellensúlyozni.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 19.767 ezer Ft, ennek 70,0 %-át, 13.773 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a perköltségek és különféle hatósági díjak, illetékek is.

Az anyagjellegű ráfordítások részét képezik még az **eladott áruk beszerzési értéke**, valamint a továbbszámlázott, közvetített szolgáltatások ráfordításai.

A tervezett ipari parki területértékesítés kivezetési értéke 5,9 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 390.287 ezer Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Béreköltség	269.175	294.575	109,4
Személyi jellegű egyéb kifizetések	32.890	32.616	99,2
Bérfelrakások	64.134	63.096	98,4
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>366.199</b>	<b>390.287</b>	<b>106,6</b>

2017-ben átlagosan 77 fő volt a teljes munkaidős statisztikai állományi létszám, 36 fő fizikai, illetve 41 fő szellemi állományba sorolt munkavállalót foglalkoztatott a társaság. A részmunkaidőben foglalkoztatottak száma 3 fő.

2018-ban létszámváltozást nem tervezünk, új felvételre a kilépések következtében megüresedett munkakörök betöltése érdekében kerül sor.

A béreköltség tervezett összege 294.575 ezer Ft, 9,4 %-kal haladja meg a bázis költséget. 2018. január 1-től végrehajtásra került a minimálbér és garantált bérminimum növekedése következtében előírt béremelés.



Ehhez kapcsolódóan - az aránytalanságok kiküszöbölése érdekében – szükségessé vált a besorolási bérek teljes körű áttekintése, és differenciált emelése. Az egyre nehezebbé váló szakember utánpótlás biztosítása érdekében a Hőszolgáltatási divízióban foglalkoztatott fizikai állományú dolgozók az átlagot meghaladó, kiemelt bérfeljesztésben részesültek.

A teljes munkaidős létszám tervezett éves bérköltisége 287.506 ezer Ft, tervezett átlagbére 311.154 Ft/fő. A bérfeljesztés mértéke 9,7 %.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 32.616 ezer Ft, bázisszintű juttatásokkal és egyéb járulékos költségekkel számolunk.

A bérköltéség növekmény egy részét kompenzálja a bérjárulékok mértékének csökkentése, ezáltal a személyi jellegű ráfordítások növekedésének tervezett mértéke csupán 6,6 %.

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

**Értékcsökkenési leírás** címén 132.751 ezer Ft ráfordítást tervezünk, mely 2,7 %-kal haladja meg a bázisidőszaki adatot. A növekedést a megvalósított beruházások üzembhelyezése okozza.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 31.045 ezer Ft, melynek 62,9 %-át, 19.542 ezer Ft-ot a fizetendő helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolandó központi adók képezik.. Jelentős tétel a CO2 kvóta elszámolására tervezett 8.000 ezer Ft. A fennmaradó 3,5 millió Ft behajthatatlan követelések, illetve terven felüli értékcsökkenés leírására, valamint késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek felmerülésére nyújt fedezetet.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címén 1.547 ezer Ft a tervezett kiadás, mely a fizetendő kamatok összegét tartalmazza.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások hatása következtében összességében eredménytervünk az alábbiak szerint alakul:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Üzemi tevékenység eredménye	53.595	13.583	25,3
Pénzügyi műveletek eredménye	-1.245	-1.547	124,3
Adózás előtti eredmény	52.350	12.036	23,0
Adózott eredmény	49.166	11.486	23,4

### Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete 2017. év folyamán stabil volt. Takarékos költségigazgatás, nyereséges működés, valamint megfontolt fejlesztési politika segítette elő a likviditás biztosítását. Fizetési kötelezettségeinek a társaság rendben, határidőre eleget tett.

2017-ben a társaság 272 millió Ft értékű, 50 %-ban KEHOP támogatással finanszírozott fejlesztési projektbe kezdett, melyet 2018 végéig kell befejezni. 2017-ben a Beszterce Itp-i kazánház korszerűsítésére került sor, majd 2018-ban ezt követi a városi strand vezetékének cseréje, illetve 5 lakóház csatlakoztatása a távhőszolgáltatási rendszerre, korszerű hőközpontok kialakításával. A tervezett Beszterce lakótelepi fejlesztés megvalósításához 81.810 ezer Ft fejlesztési hitel felvételére kötöttünk szerződést, mely forrás lehívása 2018-ban történik.

A 2018. évi pénzforgalmi tervet havonta aktualizáljuk, hogy eltérés esetén időben meg tudjuk tenni a szükséges intézkedéseket. A részletes terv összefoglaló adatait tartalmazza az alábbi táblázat.

2018. évi tervezett pénzforgalom alakulása (eFt-ban)

Bevételek		Kiadások	
<i>Nyitó egyenleg</i>	<b>59 766</b>		
Árbevétel	1 354 428	Hő- és gázbeszerzés	997 000
Távhő támogatás	334 433	Beruházási szállítók	298 500
Adó visszaigénylés	53 000	Egyéb szállítók	345 593
Önk.megbízási díj	86 905	Személyi jell. kiadások	218 620
KEHOP támogatás	66 596	Járulékok, levonások	63 200
Fejlesztési hitel	81 810	Önkorm.elszámolás	56 430
Egyéb eseti bevétel	22 860	Osztalék kifizetés	30 000
		Hődíj visszautalás	20 000
		Bankköltség, kamatok	15 023
		Egyéb kifizetés	97 736
		<i>Záró egyenleg</i>	<b>-82 304</b>
<b>Bevételek (nyitóval)</b>	<b>2 059 798</b>	<b>Kiadások (záróval)</b>	<b>2 059 798</b>

A hiányzó finanszírozási forrás biztosítása, valamint az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében 130 millió Ft összegű folyószámla hitel szerződést kötöttünk, melynek lejáratát 2018. december 28. Ezáltal a működési kiadások és tervezett beruházások finanszírozási forrása biztosított.

**Kintlévőségek kezelése, a behajtás főbb feladatai**

A követeléskezelési tevékenység során elsődleges cél a hátralék növekedésének megakadályozása, és a megtérülési arányok javítása.

A bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok bérleti és közüzemi díjhátralékainak csökkentése érdekében nagyobb figyelmet kell fordítani a bérleményeket birtokukban tartó, jogcímmel vagy jogcím nélkül használó bérlőkre, a kisebb összegű, 30-60 napon túli tartozásokra, hogy a tartós (jellemzően 365 napon túli) kintlévőségekkel rendelkező adósok számának növekedését megakadályozzuk. Kiemelt szerepe van az adósok szóbeli és írásbeli tájékoztatásának (fizetési emlékeztető), és a rendszeres fizetési felszólításoknak.

Az ügyfél kérelmére - méltányolva fizetési hajlandóságát – részletfizetési megállapodást kötünk a hátralék megfizetésére, azzal, hogy a fizetési egyezség időtartama alatt tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is folyamatosan, határidőre eleget tesz.

Az adós bérlők esetében - az eredménytelen fizetési felszólítások és sikertelen fizetési egyezségek után - a bérleti jogviszony megszüntetésére törekszünk, megelőzve a tartozás további növekedését.

A jogi eljárás alatt álló adósok részletfizetési kérelmének elbírálásánál körültekintően járunk el: figyelemmel vagyunk a korábbiakban tanúsított fizetési hajlandóságára, fizetőképességére, személyi körülményeire, és alapos mérlegelést követően kötünk fizetési egyezséget, és kiemelt figyelmet fordítunk a megállapodásban foglaltak teljesítésére.

Figyelemmel kísérik az ingatlanból távozó személyek személyi adatváltozásait. Rendszeresen kérünk tájékoztatást a személyi adat nyilvántartásból a volt bérlők, adósok érvényes lakcímeire vonatkozóan. Amennyiben volt bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a lakásból történő elköltözését követően a lakcímről nem jelentkezik ki, a bérleti szerződés és az ingatlan átadás-átvételi jegyzőkönyv másolatának csatolásával az illetékes járási hivatalnál a lakcím érvénytelenítését kezdeményezzük.

Az önkormányzati vagyonkezeléshez kapcsolódó behajtási tevékenységhez hasonlóan a távhőszolgáltatási díjhátralék kezelésénél is a tartós, a 180-360 napon túli tartozás kialakulásának megakadályozása az elsődleges cél. Fontos, hogy már a 30-60 napon túl lejárt esedékességű tartozás megfizetésére emlékeztessük, felszólítsuk az adóst.

Távhőszolgáltatási követeléskezelési tevékenységünk során a távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére 2016. évben készített intézkedési tervben foglalt szempontokat alkalmazzuk 2018. évben is.

- 2018.04.01-2018.12.31. között ismételten meghirdetjük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót” a lakossági és közületi felhasználók részére egyaránt.
- Az intézkedési tervben célul tűztük ki az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelés megvalósítását. Ezt a tevékenységet a fogyasztók nagy megelégedésére 2017.04.01-től átszervezett ügyfélszolgálati csoportunk látja el a Munkásotthon tér 1. sz. alatti ügyfélszolgálati irodában. 2018. évben tovább szeretnénk bővíteni a személyre szabott hátralékegyeztetési és tartozásrendezési lehetőséget, ennek érdekében heti két napot kizárólag követeléskezelési ügyfélfogadásra biztosítunk. A fizetési nehézséggel küzdő ügyfeleket előre egyeztetett időpontban fogadjuk, és szociális helyzetük figyelembe vételével a fizetési megállapodási feltételeket egyedileg bíráljuk el.
- A fizetési készség javítása érdekében a bankkártyás fizetési mód mellett tervezzük az elektronikus számla díjfizetési lehetőség bevezetését is.
- Az intézkedési tervben megfogalmazottakkal egyezően a lakossági felhasználók fizetési készségének további ösztönzésére, valamint elismerésére 2017.07.01-2018.06.30. időszakra „Jó fizető fogyasztó” akciót hirdettünk, mellyel célunk a pontos díjfizetésre ösztönzés által a követelésállomány csökkentése, a hátralékmentes felhasználók elismerése, valamint a cég likviditásának javítása.

## II.

### Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2018. évi terve

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyongazdálkodásának, és egyéb szolgáltatási területei a korábbi évekhez hasonlóan az alábbiak lesznek:

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

#### A. Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás

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

##### Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése

18.060 e Ft

Az előirányzatban került megtervezésre 4.000 e Ft összeggel a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részletfizetési kötelezettségeinek teljesítése. Emellett nem lakáscélú helyiségek értékesítését terveztük az alábbiak szerint:

- Lówy Sándor út 2-4. (hrsz: 3918/1/A/110) 8.160 e Ft
- Tanács út 11.(ingatlan csere) 5.900 e Ft

##### Lakótelek értékesítés

0 e Ft

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

##### Tárgyi eszközök értékesítése

100 e Ft

A tárgyévra tervezett összeg a 3/2007. (II. 07.) GVIB határozattal jóváhagyott idegen felépítmény alatti földterületek (garázs és épület alatti föld) értékesítésén alapul.

#### B. Tulajdonváltással nem járó vagyongazdálkodás

##### Bérlakás kezelés bevétel

157.000 e Ft

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2018. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a szociális támogatások összegét is.

**Nem lakáscélú helyiségek bevétele**

**124.000 e Ft**

A 2018. évi bevételi előirányzat a 2017. évi tényadatok alapján került meghatározásra.

**Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása**

- **Lakásfenntartás** **200.000 e Ft**
- **Nem lakáscélú helyiségek fenntartása** **82.000 e Ft**

A 2018. évre tervezett költségek a város költségvetésében biztosított forrással megegyező mértékben kerültek megtervezésre.

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

**Felújítások**

**6.000 e Ft**

Bérlakások Erzsébet tér 1-2. erkély mellvéd felújítása	5.000 e Ft
6592/7 hrsz-ú, Barátság út melletti épület tető felújítása	1.000 e Ft

Továbbá a Közgyűlés által elfogadott 2018. évi költségvetésben felhalmozási célú tartalékként elkülönítésre kerültek az alábbi tételek:

Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása	5.500 e Ft
Bérbeadással nem hasznosított nem lakáscélú helyiségek felújítása	4.000 e Ft

Ezen felül felhalmozási kiadásként terveztük a

Gerelyes Endre műv.ház riasztó és kamerarendszer kiépítését összeggel.	3.556 e Ft
---	------------

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

**Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások**

**23.280 e Ft**

A 2018 évre tervezett összeg tartalmazza az egyéb ingatlanok kezelésével járó feladatokat (fakivágás, hatósági eljárási díjak, földmérési munkarészek, értébecslések, egyéb költségek, megbízási díjak), továbbá a Közgyűlés által jóváhagyásra kerülő, bontandó épületek bontását (Acélgyári úton lévő volt trafik, egyéb épületek), valamint a városfenntartási gyorsjavító szolgálat előirányzat megszüntetése miatt az ezzel kapcsolatos feladatokat.

### C. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység

Az önkormányzat és a társaság között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a társaság a 2018-as üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látja el:

- nyilvántartja a teljes önkormányzati vagyont vagyonkataszteri nyilvántartással, biztosítja az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészíti a vagyonkimutatást,
- ellátja a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet (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, az 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
- Tervezzük továbbá a 2017-ben összegyűjtött, salgótarjáni illetőségű, önkormányzati- és magántulajdonú, befektetésre alkalmas területek honlapon történő elérhetőségének biztosítását.

### D. Városfenntartási gyorsjavító szolgálat

A tevékenység ellátására **az előirányzat megszüntetésre került**. A megbízó által megrendelt, közlekedésbiztonsági szempontból azonnali beavatkozást igénylő útkarbantartási munkákat, a forgalomtechnikai feladatokat, valamint a csapadékvíz és létesítményeinek előre nem látható meghibásodásából eredő és az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat a vagyonhasznosítási feladatok terhére fogjuk végezni.

### III.

#### A társaság 2018. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

2018-ban a következő fejlesztések megvalósítását, illetve előkészítését tervezzük, az elérhető erőforrások függvényében:

##### A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

###### **Kiemelt beruházás**

**140.000 eFt**

A 2018. évi legjelentősebb és legfontosabb beruházást, a Beszterce ltp. rekonstrukciójának befejező fázisát kiemelt beruházásként kezeljük. A három, egyébként egyenként is fontos fejlesztésből a kazánház felújítása 2017-ben megtörtént, új fogyasztók (5db toronyépület) bekapcsolása és a strandot ellátó távhővezeték cseréje 2018-ban fog megtörténni. A projekt e részei is a 2017-ben elnyert KEHOP pályázat segítségével valósulnak meg.

A 2017-ben beépített 4db 1,5 MW modern kiváló hatásfokú folyamatos szabályozású gázégővel szerelt kazán nem csak jobb hatásfokkal biztosítja a hőellátást, de lehetőséget nyújt, a felhasználói kör bővítésére is. A strandi vezeték felújításával a strand területére tervezett sportkomplexum későbbiekben történő ellátása is lehetővé válik. A beruházás megvalósulása jelentősen növeli a rendszer hőáramsűrűségét, javítja a hőszolgáltató pozícióit. A kiemelt beruházás jelentős terheket ró a cégre ezért az egyéb területeket érintő beruházási tervet ennek megfelelően alacsony költségűre terveztük.

A távhőszolgáltatás - kiemelt beruházáson kívüli - fejlesztései alapvetően hőtermelés, a hőszállítás és hőátadás, mint három legfontosabb területre bonthatóak. Külön pontban foglalkozunk a felhasználói kör bővítésének lehetőségével.

###### **Hőtermelés**

**29.800 eFt**

Legjelentősebb feladat a Városi Fűtőmű tágulási tartályának rekonstrukciója. A tavalyi évben a pótvíztartályok ki lettek cserélve, a régi pótvíz tartállyal azonos korú tágulási tartály cseréje szintén indokolt.

Az Ady úti kazánház kazánjai előregedtek (1974-es gyártmányúak), cseréjük mindenképpen szükséges. Olyan kazán beépítését tervezzük mely folyamatos égőszabályzású, teljesítménye pedig a fűtési szezon nagy részében biztosítja a hőigényeket. Ennek beépítésével a megmaradó régi kazánok csúcskazánként üzemeltethető (egyszerre 1 db), így javul az üzembiztonság. Az új kazán korszerű, a régieknél jóval magasabb hatásfokú így a földgázfelhasználás is csökkenthető. A kazánokon kívül megújul a kazánház irányítástechnikai és füstgáz elvezetési rendszere is. A projekt 2017-ben elkezdődött, 2018-ban fog befejeződni.

###### **Hőszállítás**

**33.000 eFt**

A hőszállítás terén vezetékek cseréje, korszerűsítése minden évben feladatként jelentkezik. A régi, korosabb vezetékek cseréje üzembiztonsági és veszteségcsökkentési szempontból is szükséges, helyükre korszerű, előszigetelt vezetéket építünk be. Az előre tervezett cseréket a kritikus területeken, a Füleki úton (út alatti átvezetés) kívánjuk elvégezni. A Füleki út alatti átvezetés cseréje a város elhelyezkedéséből, kialakításából adódóan körültekintő előkészítést és egyeztetéseket igényel.

A vezetékcserék közt mindig jelentős feladatot képviselnek a váratlan meghibásodás miatti cserék, ilyenkor a feltárás után tapasztalt állapotól függően igyekszünk hosszabb szakasz cseréjét elvégezni.

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

Az elzáró-szakaszoló szerelvények közül az idei évben is több cseréjét tervezzük.

### **Hőátadás**

**8.700 eFt**

A hőátadáson belül a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje jelentkezik fő feladatként. A szivattyúcseréssel az üzembiztonság és a szolgáltatás minőségének javulása mellett hatékonyabb energiafelhasználás és ez által az üzemeltetési költség csökkentése valósítható meg.

A szabályzók és hőcserélők cseréjét szintén tervezzük, a tavalyi évnél kisebb léptékben.

### **Új felhasználók bekapcsolása**

**20.000 eFt**

Az épületek energetikai célú felújítása, a tudatosabb felhasználói magatartás terjedése az értékesített hő csökkenését hozza magával. Kulcsfontosságú tehát a felhasználói kör bővítése további épületek távhőre kapcsolásával. A legcélszerűbb a távvezetékek környezetében lévő épületek megkeresése, mert itt kisebb hálózatfejlesztésre van szükség. A 2018. évben a Május 1. úton az Óbudai Egyetem épületének távfűtésre kapcsolása történik meg, valamint tervezzük az Alba Üzletház és egy lakóépület megkeresését is.

### **Egyéb fejlesztések**

**26.100 eFt**

Az egyéb fejlesztések keretén belül tovább folytatódik a Salgó úti telephely fejlesztése, fedett szín és térbeton kialakításával. A - telefontársaságok által használt - téglakémény felújítása, karbantartása szintén fontos feladat. Társaságunk tervezi a gépjárműpark megújítását is két jármű cseréjével. Minden évben igyekszünk fejleszteni a szerszám és eszközparkunkat, ami ebben az évben sem lesz másként.

### **Vagyonkezelési divízió**

**9.220 eFt**

2018-ban az Ipari parkban lévő és a Munkásotthon téri székházba terveztük a legfontosabb fejlesztéseket, aminek keretében az épületek nyílászárói és burkolatai újulnak meg. A Munkásotthon tér esetében az épületen kívüli gépkocsi lehajtó felújítása szükséges.

### **Központi irányítás**

**8.712 eFt**

A legfontosabb fejlesztési feladatot az informatikai fejlesztések jelentik. Megújul a webszerver, valamint a hardver és szoftver területén egyaránt további fejlesztések várhatók.

### **Tervezett beruházások összértéke**

**275.532 eFt**



1. számú melléklet

2018. évi üzleti terv

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.tény	2017.tény	2018.terv	Index
					Terv/Tény
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 331 014	1 389 816	1 295 857	93,2
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	30 884	12 242	12 758	104,2
III.	Egyéb bevételek	524 583	414 481	364 847	88,0
01.	Anyagköltség	1 064 503	939 020	869 975	92,6
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	107 683	111 076	111 035	100,0
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	24 352	20 725	19 767	95,4
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	3 862	12 597	5 908	46,9
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	103 549	116 887	99 111	84,8
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 303 949	1 200 305	1 105 796	92,1
6.	Béreköltség	255 647	269 175	294 575	109,4
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	33 010	32 890	32 616	99,2
8.	Bérbérlések	72 647	64 134	63 096	98,4
V.	Személyi jellegű ráfordítások	361 304	366 199	390 287	106,6
VI.	Értécsökkenési leírás	128 274	129 301	132 751	102,7
VII.	Egyéb ráfordítások	73 491	67 139	31 045	46,2
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	19 463	53 595	13 583	25,3
9.	Részesedésekből származó bevételek	800			-
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	12	2		-
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	81	38		-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	893	40		-
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 790	1 256	1 547	123,2
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	6	29		0,0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 796	1 285	1 547	120,4
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-3 903	-1 245	-1 547	124,3
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	15 560	52 350	12 036	23,0
XII.	Adófizetési kötelezettség	633	3 184	550	17,3
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	14 927	49 166	11 486	23,4

2. számú melléklet

<b>Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonkezelési kiadások</b>			
<b>2018. évi terv</b>			
<i>adatok: ezer Ft-ban</i>			
Megnevezés	2017. évi Tény	2018. évi Terv	I (%)
<b>Bevételek</b>			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	1 052	100	9,51
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	290	100	34,48
- Lakótelek értékesítés	762	0	-
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	9 313	18 060	193,92
- Lakásértékesítés	8 906	4 000	44,91
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	407	14 060	-
3. Privatizációs bevétel	9	6	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	75 000	75 000	100,00
<b>Összesen</b>	<b>85 374</b>	<b>93 166</b>	<b>109,13</b>
<b>Vagyonkezelési kiadások</b>			
1. Épületek bontása	13 800	12 500	90,58
2. Megbízási díj (Salgó Vagyon Kft.)	5 080	5 080	100,00
4. Egyéb kiadások	10 677	5 700	53,39
<b>Összesen</b>	<b>29 557</b>	<b>23 280</b>	<b>78,76</b>

3. számú melléklet

**INGATLANKEZELÉS 2018. ÉVI TERV**

Megnevezés	2017. évi Tény (eF)t	2018. évi Terv (eFt)
<b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>		
<i>BEVÉTELEK</i>		
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	156 774	156 000
Szociális támogatás	970	1 000
<b>Összesen</b>	<b>157 744</b>	<b>157 000</b>
Lakásfelújítás	12 024	5 000
<b>Összesen</b>	<b>169 768</b>	<b>162 000</b>
<i>KIADÁSOK</i>		
Lakásüzemeltetés	181 556	166 000
Lakáskarbantartás	5 488	10 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	22 170	24 000
<b>Összesen</b>	<b>209 214</b>	<b>200 000</b>
Lakásfelújítás	12 024	5 000
<b>Összesen</b>	<b>221 238</b>	<b>205 000</b>
<b>Bérlakásgazdálkodás hiány</b>	<b>-51 470</b>	<b>-43 000</b>
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	43 699	42 000
<b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>	<b>-7 771</b>	<b>-1 000</b>
<b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>		
<i>BEVÉTELEK</i>		
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	125 722	124 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	10 629	1 000
<b>Összesen</b>	<b>136 351</b>	<b>125 000</b>
<i>KIADÁSOK</i>		
Nem lakásüzemeltetés	79 560	77 000
Nem lakáskarbantartás	2 463	5 000
<b>Összesen</b>	<b>82 023</b>	<b>82 000</b>
Nem lakás felújítás	10 629	1 000
<b>Összesen</b>	<b>92 652</b>	<b>83 000</b>
<b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg</b>	<b>43 699</b>	<b>42 000</b>
Lakásgazdálkodás kiegészítés	43 699	42 000
<b>Ingatlankezelés összevont egyenlege</b>	<b>-7 771</b>	<b>-1 000</b>