



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

JAVASLAT
A
SALGÓ VAGYON KFT.
2019. ÉVI
ÜZLETI TERVÉRE

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a 2019. évre szóló üzleti tervét.
A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettük figyelembe:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2019. 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 1.912.464 eFt, az előző évhez és a tervezetthez viszonyítva egyaránt növekedést mutat. 2019-ben a bázisnál 2,6 %-kal magasabb, összesen 1.962.975 eFt bevételt tervezünk. A bevétel meghatározó részét biztosító távhő értékesítést a 2012-től 2018-ig terjedő időszak átlagos fogyasztási adatainak figyelembe vételével terveztük. Mivel szolgáltatásunk hatósági áras, árváltozással nem számolunk. A távhőszolgáltatási támogatást a 2018.10.01-től érvényes tarifák alapján vettük figyelembe. A támogatás összege 2019-ben növekszik, ezáltal kompenzálja a gáz beszerzési árának, valamint a szintén hatósági áras hőenergia beszerzési árak növekedését.

Tervünk szerint az összes bevétel 81,8 %-a, 1.605.464 ezer Ft képződik a távhőszolgáltatási tevékenység árbevételéből, támogatásából, valamint a tevékenységhez kapcsolódó aktivált saját teljesítményekből.

Az egyéb tevékenységek bevételeinek összértéke 357.510 ezer Ft. Tartalmazza az önkormányzati megbízásos tevékenységhez kapcsolódó, valamint a saját ingatlanok hasznosításából, üzemeltetéséből származó bevételeket.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 1.951.911 eFt, mely a bázishoz képest 3,6 %-kal nő. A növekedést alapvetően a gáz- és hőenergia beszerzési árának alakulása okozza, költségük 13,5 %-kal emelkedik az előző évhez képest.

Emellett a személyi jellegű ráfordítások mérsékelte, 5,5 %-os emelkedésével, az egyéb költségek és ráfordítások esetében 10,9 %-os csökkenéssel számolunk.

Célunk - az eredményt negatívan befolyásoló külső és belső hatások ellensúlyozása révén - nyereséges gazdálkodás folytatása. A tervezett adózás előtti eredmény összege 11.064 eFt, az adózott eredmény 10.064 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 2018. év után fizetendő 30.000 eFt osztalék kiegyenlítéséhez szükséges forrás is biztosítható.

A 2019. évi fejlesztési tervben – a korábbi éveket jelentősen meghaladó – 345.781 eFt összértékű beruházás megvalósítását tervezzük.

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 az eredményes gazdálkodás feltételeinek megteremtése, és küldetésünk teljesítése.

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. 2019. évre vonatkozó üzleti tervét megvitatni és azt elfogadni szíveskedjenek!

Határozati javaslat

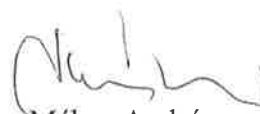
Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2019. évi üzleti tervét a melléklet szerint 10.064 ezer Ft adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: 2019. december 31.

Salgótarján, 2019. március 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató

I.

**A társaság 2019. évi gazdasági célkitűzései,
2019. évi üzleti terv**

A 2019. 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	1.444.454	1.344.888	93,1
Aktivált saját teljesítmények értéke	38.662	21.258	55,0
Egyéb bevételek	429.324	596.733	139,0
Pénzügyi műveletek bevételei	24	96	400,0
Bevételek összesen	1.912.464	1.962.875	102,6

A tervezett bevételek összege 1.962.875 ezer Ft, összességében 2,6 %-kal magasabb a bázisidőszakban realizált értéknél. A bevételek összegét alapvetően a nettó árbevétel, kisebb mértékben az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 68,5 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír. Az előző évhez képest a nettó árbevétel 99,6 millió Ft-tal, 6,9 %-kal csökken.

A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.073.240	1.083.843	101,0
Önkormányzati megbízási díj	68.429	68.429	100,0
Bérleti díj	30.356	24.652	81,2
Egyéb vagyonekezelési bevétel	22.702	10.609	46,7
Megrendelésre végzett felújítás, javítás árbevétele	28.682	25.035	87,3
Áruértékesítés árbevétele	16.440	360	2,2
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	204.541	131.900	64,5
Egyéb árbevétel	64	60	94,2
Összesen:	1.444.454	1.344.888	93,1

A **tervezett árbevétel** 80,6 %-a, 1.083.843 ezer Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.073.240 ezer Ft, melyhez képest kismértékű, 1,0 %-os növekedést tervezünk.

A távhőszolgáltatás árbevételének 25,0 %-át az alapidőjából, 75,0 %-át a hődíjakból realizáljuk.

A terv készítése során a 2012-től 2018-ig terjedő időszak mennyiségi adatainak átlagát vettük figyelembe, ezáltal csökkenthető az időjárási viszonyok alakulásában rejlő kockázat.

Az értékesítés tervezett mennyisége 249.140 GJ, mely 3,6 %-kal magasabb a viszonylag enyhébb időjárású bázisidőszak értékesített mennyiségénél. Árváltozással nem számolunk. A hődíj bevétel tervezett összege 812.823 ezer Ft.

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

Az **önkormányzati megbízási díj** nettó összege 2019-ben változatlanul 68.429 ezer Ft.

A **közvetített szolgáltatások** továbbszámlázása következtében 131.900 ezer Ft árbevételt tervezünk. A bázisidőszak árbevétele a Mackóvár Óvoda belső felújítására kapott önkormányzati megbízási díj következtében jelentősen megemelkedett, a tervidőszakban ilyen rendkívüli tétellel nem számolunk.

A saját tulajdonú ingatlanok **bérleti díjából** 24.652 ezer Ft árbevételt tervezünk. Az egyéb vagyonkezelési tevékenység (ipari park üzemeltetés) bevétele 10.609 ezer Ft, ebből a bevételi forrásból az előző évinél alacsonyabb árbevétel tervezhető.

Az **áruértékesítés árbevétele** a bázisidőszakban 16 millió Ft, 0,6 hektár ipari parki földterület eladásából keletkezett. A tervidőszakban további ipari parki terület eladásával nem számolunk. A tervezett 360 ezer Ft anyageladásból realizálódik.

A társaság bevételeinek 30,4 %-a, azaz 596.733 ezer Ft képződik az **egyéb bevételekből**, melynek összege terveink szerint 167.409 ezer Ft-tal (39,0 %-kal) emelkedik az előző évihez képest.

Egyéb bevételek tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Távhő támogatás	390 304	500 364	128,2
Tárgyi eszköz értékesítés	2 425	58 100	2395,7
Vissza nem térítendő fejlesztési tám. elszámolás	14 681	23 857	162,5
Szén-dioxid kibocs. elszámolása	8 884	9 000	101,3
Köv. értékvesztés visszairás	10 667	-	-
Kapott késedelmi kamat	326	3 607	1106,6
Egyéb	2 037	1 805	88,6
Összesen	429 324	596 733	139,0

Az egyéb bevételek 83,8 %-a a **távhőszolgáltatási támogatásból** keletkezik, tervezett összege 500.364 ezer Ft. A bázisidőszakban ilyen címen 390.304 ezer Ft érkezett a társasághoz. A tervezés során a 2018. 10. 01-től érvényes tarifával számoltunk, a támogatás növekménye a gáz- és hőenergia beszerzési átlagárak emelkedése következtében keletkező többletköltség finanszírozását biztosítja.

Tárgyi eszköz értékesítésből 58.100 ezer Ft bevételt tervezünk. A Salgótarján 4504 hrsz.-ú ingatlan Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata vásárolja meg játszótér létesítése céljából.

A vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása eredményeképpen 23.857 ezer Ft halasztott bevételt vehetünk figyelembe. Az összeg növekedése a Beszterce lakótelepi kazánház fejlesztésére kapott támogatásnak köszönhető.

Az üzleti tervben értékvesztés elszámolásával, illetve értékvesztés visszairással nem számolunk.

Az egyéb tételek között 3.607 ezer Ft értékben késedelmi kamat bevételt, 1.805 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 1.951.911 ezer Ft, a bázishoz képest 3,6%-kal, abszolút értékben 66.932 ezer Ft-tal növekszik.

A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.302.780	1.326.163	101,8
Személyi jellegű ráfordítások	399.309	421.454	105,5
Értékcsökkenési leírás	138.030	115.507	83,7
Egyéb ráfordítások	43.567	87.537	200,9
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.293	1.250	96,7
Ráfordítások összesen	1.884.979	1.951.911	103,6

A kiadások meghatározó eleme a 67,9 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.326.163 ezer Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.058.169 ezer Ft értékkel, melyből ennek 90,9 %-át, azaz 961.721 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 összevetésével, optimális kombinációjával számoltunk. Célul tűztük ki a kockázatok minimalizálását. Ennek érdekében gondos előkészítést követően versenytárgyalást folytatunk a 2019. október 1-től - a következő gázévre - érvényes gázszerződés megfelelő kondíciókkal való megkötése érdekében. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak évközbeni változása szintén kockázati tényező lehet, melynek hatására folyamatos elemzéssel, a távhő szabályozási rendszer modellezésével tudunk felkészülni.

A 2019. évi tervben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége 13,5 %-kal, 114.643 ezer Ft-tal lesz magasabb az előző évinél. Oka egyrészt a beszerzési árak emelkedése, másrészt az értékesítés tervezett növelése. Az értékesítési terv megvalósításához természetes mértékegységben 311,3 ezer GJ energia beszerzése szükséges, amelyből 157,1 ezer GJ gáz-, és 154,2 ezer GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerülték még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 96.448 ezer Ft értékben. Ebben a költségszabályozásban hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosra irányuló intézkedésekkel tervezzük elérni az előző évben felmerült költségek összegének csökkentését.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett értéke a bázishoz hasonlóan 114.319 ezer Ft, melyből a legnagyobb tételek a karbantartási és üzemeltetési 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.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 21.549 ezer Ft, ennek 69,4 %-át, 14.955 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.

2019-ben 300 ezer Ft összegben tervezzük anyageladást, az eladott áru beszerzési értéke 240 ezer 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 421.454 ezer Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Béreköltség	299.247	316.155	105,7
Személyi jellegű egyéb kifizetések	35.474	33.613	94,8
Bérfjárulékok	64.588	71.686	111,0
Személyi jellegű ráfordítások összesen	399.309	421.454	105,5

2018-ben átlagosan 76 fő volt a teljes munkaidős statisztikai állományi létszám, 36 fő fizikai, illetve 40 fő szellemi állományba sorolt munkavállalót foglalkoztatott a társaság. A részmunkaidőben foglalkoztatottak száma 5 fő.

2019-ben létszámváltozást nem tervezünk, új felvételre a kilépések következtében megüresedett munkakörök betöltése érdekében kerül sor.

A béreköltség tervezett összege 316.155 ezer Ft, 5,7 %-kal haladja meg a bázis költséget. 2019. január 1-től végrehajtásra került a minimálbér és garantált bérminimum növekedése következtében előírt béremelés.

Ehhez kapcsolódóan - az aránytalanságok kiküszöbölése érdekében – további emelés szükséges, kisebb mértékű bércorrekciót tervezünk.

A teljes munkaidős létszám tervezett éves béreköltsége 304.385 ezer Ft, tervezett átlagbére 333.756 Ft/fő/hó. A bérfelértékelés mértéke 6,2 %.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 33.613 ezer Ft. Bázisszintű juttatásokat és egyéb járulékos költségeket, valamint csökkenő mértékű betegszabadságot, táppénzhozjárulást és egyéb személyi kifizetést tervezünk.

A bérfjárulékok tervezett összege 71.686 ezer Ft. A szociális hozzájárulási adókedvezmények módosítása, valamint a cafetéria rendszerbe tartozó juttatások adóvonzatának változása következtében a bérfjárulékok összege a tervidőszakban 11,0 %-kal növekszik.

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

Értécsökkenési leírás címén 115.507 ezer Ft ráfordítást tervezünk, mely 16,3 %-kal alacsonyabb a bázisidőszaki adatnál. A csökkenést az okozza, hogy a távhőszolgáltatást biztosító eszközök jelentős csoportja 2019. év folyamán nullára íródik.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 87.537 ezer Ft. Ebből 58.297 ezer Ft az eladásra kerülő Salgótarján 4504 hrsz.-ú ingatlan kivezetési értéke.

A fizetendő helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolandó központi adók tervezett összege 15.816 ezer Ft. Jelentős tétel a CO2 kvóta elszámolására tervezett 9.000 ezer Ft. A fennmaradó 4.424 ezer Ft behajthatatlan követelések, illetve terven felüli

értécsökkenés leírására, értékvesztés elszámolására, valamint késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek felmerülésére nyújt fedezetet.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen 1.250 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	28.754	12.218	42,5
Pénzügyi műveletek eredménye	-1.269	-1.154	90,9
Adózás előtti eredmény	27.485	11.064	40,3
Adózott eredmény	24.512	10.064	41,1

Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete 2018. év folyamán stabil volt. Takarékos költséggazdálkodás, 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, melynek befejezését 2018 végére terveztük. Ennek keretében 2017-ben megvalósult a Beszterce ltp-i kazánház korszerűsítése. A projekt második fele, a városi strand vezetékének cseréje, illetve 5 lakóház csatlakoztatása a távhőszolgáltatási rendszerre, korszerű hőközpontok kialakításával – a pályázati rendszerre vonatkozó központi előírások következtében - 2018. év helyett 2019-ben folytatódik. A Beszterce lakótelepi fejlesztés megvalósításához 81.810 ezer Ft fejlesztési hitel felvételére kötöttünk szerződést. Ebből az összegből előző évben igénybe vettünk 42.539 ezer Ft-ot, a további 39.721 ezer Ft lehívása 2019-ben történik. A KEHOP támogatásból 2019-ben 61.345 ezer Ft vonható be a fejlesztés finanszírozásába.

A projekt második részének áthúzódása következtében a társaságnak 2019. évben a korábbi évek nagyságrendjét jelentősen meghaladó fejlesztést szükséges megvalósítani, melynek finanszírozása - a fentebb bemutatott külső források mellett - a belső források optimális felhasználásával biztosítható.

Az éves értécsökkenés mellett a beruházások finanszírozását szolgálja az ingatlan értékesítésből keletkező bevétel, valamint a 2018.évben realizált, és a 2019. évben tervezett adózott eredmény.

Az átmenetileg szükséges további fedezet folyószámla hitelből biztosítható, az alábbiak szerint:

2019. évi beruházások tervezett nettó összege	345 781	ezer Ft
Finanszírozási források		
Éves értékcsökkenés	115 507	ezer Ft
Tárgyi eszköz értékesítés	73 787	ezer Ft
2018. évi adózott eredmény	24 528	ezer Ft
2019. évi adózott eredmény	10 064	ezer Ft
Fejlesztési kölcsön	39 271	ezer Ft
KEHOP támogatás	61 345	ezer Ft
Folyószámla hitel	21 279	ezer Ft

A 2019. évi pénzforgalmi tervet havonta aktualizáljuk, hogy eltérés esetén időben meg tudjuk tenni a szükséges intézkedéseket. A részletes terv összefoglaló adatait tartalmazza az alábbi táblázat.

2019. évi tervezett pénzforgalom alakulása

adatok: ezer Ft-ban

Bevételek		Kiadások	
Nyitó egyenleg	103 791		
Árbevétel	1 390 000	Hő- és gázbeszerzés	1 215 316
Táv hő támogatás	498 877	Beruházási szállítók	350 000
Adó visszaigénylés	84 283	Egyéb szállítók	360 000
Önk.megbízási díj	86 905	Személyi jell. kiadások	239 965
KEHOP támogatás	61 345	Járulékok, levonások	60 777
Fejlesztési hitel	39 721	Önkorm.elszámolás	65 000
Ingatlan értékesítés	73 787	2018. évi osztalék	30 000
Egyéb eseti bevétel	95 052	Hődíj visszautalás	29 348
		Bankköltség, kamatok	18 119
		Egyéb kifizetés	143 541
		Záró egyenleg	-78 305
Bevételek (nyitóval)	2 433 761	Kiadások (záróval)	2 433 761

A hiányzó finanszírozási forrás biztosítása, valamint az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében 100 millió Ft összegű folyószámla hitel szerződést kötöttünk, melynek lejáratát 2019. december 31. Ezáltal a működési kiadások és tervezett beruházások finanszírozási forrása biztosított.

Kintlévőségek kezelése, a behajtás főbb feladatai

A behajtási tevékenység során a legfőbb cél a hátralék növekedésének megakadályozása, az adósok fizetőkészségének ösztönzése, valamint a megtérülési arányok javítása.

Az önkormányzati bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok bérleti és közüzemi díjhátralékainak csökkentése érdekében kiemelt figyelmet fordítunk a bérleményeket (jogcímmel vagy jogcím nélkül) használó bérlőkre. A gyakorlati tapasztalatok alapján a kisebb összegű, valamint a 30-60 napon túli tartozással rendelkező adósok esetében a leghatékonyabbak a jogi eljárást megelőző intézkedések (fizetési emlékeztető, fizetési felszólítás). A követeléskezelési tevékenység mielőbbi megkezdésének köszönhetően a tartós (180-365 napon túli) bérleti és/vagy közüzemi díjhátralékkal rendelkező adósok számának növekedése megakadályozható.

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 (bírói, közjegyzői eljárás) alatt álló adósok esetében elsődleges cél, hogy a jogi eljárás alá vont pénzkövetelésen felül adósnak további tartozás ne keletkezzen. Amennyiben a bérlő fizetőkészsége a jogi eljárás alatt sem változik, mielőbbi bírói döntés szükségeltetik a lakás- illetve helyiség kiürítésére. A jelenleg hatályos polgári eljárásjogi szabályok szerint – ellentétben a korábbi gyakorlattal – 2-4 hónapon belül ítéletet/bírói meghagyást bocsát ki a bíróság. Amennyiben adós önként nem tesz eleget a bírói döntésben foglaltaknak, a jogerőre emelkedést követően haladéktalanul végrehajtási eljárást kezdeményezünk. A végrehajtás során eljáró végrehajtónak figyelembe kell venni a kilakoltatási moratórium időszakát, így a tényleges lakás- illetve helyiségkiürítésig akár 6 hónap is eltelhet, mely idő alatt további hátralék keletkezik.

Az átmeneti fizetési nehézséggel küzdő ügyfél kérelmére - méltányolva fizetési hajlandóságát – részletfizetési megállapodást kötünk a díjtartozás részletekben történő megfizetésére, azzal, hogy a fizetési egyezés időtartama alatt tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is folyamatosan, határidőre eleget tesz.

Figyelemmel kísérjük a kiürített bérlemények adós bérlőinek személyi adatváltozásait, tájékoztatást kérünk a személyi adat nyilvántartásból elérhető érvényes lakcímről/tartózkodási helyre vonatkozóan. Amennyiben volt bérlő az elköltözését követően a bérlemény címről nem jelentkezik ki, az illetékes járási hivatalnál intézkedünk a lakcímváltoztatására.

2019. évben az önkormányzati kintlévőség-kezelés hatékonyságának javítása érdekében célul tűztük ki a személyes követeléskezelési ügyfélnap bevezetését.

A távhőszolgáltatáshoz kapcsolódó kintlévőség-kezelésnél is a tartós, a 180-365 napon túli tartozás kialakulásának megakadályozása az elsődleges cél, ezért már a 30-60 napon túl lejárt esedékességű díjtartozás beszedésére intézkedünk.

Távhőszolgáltatási követeléskezelési tevékenységünk során a távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére 2016. évben készített intézkedési tervben foglalt szempontokat alkalmazzuk 2019. évben is.

- A korábbi évek eredményeire tekintettel 2019.03.01-2019.12.31. között a lakossági és közületi felhasználók részére ismételten meghirdetjük a „Távholdij tartozásrendezési akciót”.
- 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. novemberétől az ügyfélszolgálat nyitva tartási ideje megváltozott, a korábbi öt nap helyett három napot általános ügyfélfogadásra, két napot - előjegyzés alapján - kizárólag az adósokkal történő személyes egyeztetésre biztosítunk.
- A fizetési készség javítása érdekében a bankkártyás fizetési mód mellett tervezzük az elektronikus számla díjfizetési lehetőség bevezetését is.

II.

Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2019. évi terve

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

- tulajdonváltással járó vagyionhasznosítás 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,
- vagyionkezeléssel összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység,
- városfenntartási gyorsjavító szolgálat.

A. Tulajdonváltással járó vagyionhasznosítás

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

Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése

28.000 e Ft

Az előirányzaton került megtervezésre 3.000 e Ft összeggel a korábbi években megkötött adásvételi szerződések részletfizetési kötelezettségeinek teljesítése, valamint 1.000 e Ft összeggel lakásértékesítés. Emellett terveztük – a már az év elején megvalósult - Erzsébet tér 1. szám alatti helyiség (volt Szamáca élelmiszerbolt, hrsz: 3893/A/7) értékesítését 24.000 e Ft összeggel.

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 tárgyévre 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 vagyonhasznosítás**Bérlakás kezelés bevétel****157.000 e Ft**

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2019. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a szociális támogatások összegét is.

Nem lakáscélú helyiségek bevétele**124.000 e Ft**

A 2019. évi bevételi előirányzat a 2018. 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 2019. 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**59.200 e Ft**

A felújítási előirányzatok a Közgyűlés által elfogadott 2019. évi költségvetésben bevételfüggő, pénzügyi forrás fedezethez kötött előirányzatok:

Erzsébet tér 1-2. erkély felújítás V. ütem (30 lakás)	5.000.000 Ft
Erzsébet tér 2. tetőfelújítás	5.000.000 Ft
Rákóczi út 184. tetőfelújítás	5.000.000 Ft
Gorkij krt. 83-85. tető felújítás	15.000.000 Ft
Hősök út 22. elektromos hálózat szabványosítása	3.800.000 Ft
Bérlakás felújítása	10.000.000 Ft
Nem lakáscélú ingatlan felújítása	10.000.000 Ft
Mérleg út 2. tető felújítás	4.200.000 Ft
Mérleg út 2. költségmegosztók felszerelése	1.200.000 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 2019 évre tervezett összeg tartalmazza az egyéb ingatlanok kezelésével járó feladatokat (fakivágás, hatósági eljárási díjak, földmérési munkarészek, értékbecslések, egyéb költségek, megbízási díjak), továbbá a Közgyűlés által jóváhagyásra kerülő épületek bontását, valamint a városfenntartási gyorsjavító szolgálat előirányzat megszüntetése miatt az ezzel kapcsolatos feladatokat. 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.

C. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység

A társaság a 2019-es üzleti évben is ellátja a vagyonkezeléssel összefüggő szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat az önkormányzat és a társaság között létrejött hosszú távú megbízási szerződés alapján.

III.

A társaság 2019. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

2019-ben a következő fejlesztések megvalósítását, illetve előkészítését tervezzük, az elérhető erőforrások függvényében:

A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

Kiemelt beruházás

140.000 eFt

A 2019. 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) bekapcsolását és a strandot ellátó távhővezeték cseréjét 2018-ra terveztük, de a közbeszerzés kiírása - rajtunk kívül álló okok miatt - nem történt meg. A 2018-ban megvalósult Beszterce tér felújítása miatt a tervezett távhő nyomvonal részben áttervezésre került, a módosított tervek elkészültek a kvitelezés 2019-ben 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

25.000 eFt

Legjelentősebb feladat a Távhő I. rendszer tágulási rendszerének átalakítása. A Városi Fűtőmű tágulási tartálya a tavalyi évben javítva lett, állapota, életkora miatt azonban esetleges újabb javítása már műszakilag nem megvalósítható. A 2017. évben a nyomástartó rendszer pótvíz tartályai ki lettek cserélve, a nyomástartó szivattyúk szintén jó állapotúak.

A 2018. évben elkezdődött a Távhő I. rendszer 2. sz. téli szivattyújának és a nyári szivattyú cseréjének előkészítése, e projektek befejezése a 2019. évben szükséges.

A Beszterce lakótelepi és a Huta úti kazánházakban szerelvénycserék elvégzése, míg a kisebb kazánházakban (Fáy A. krt., Gorkij krt., Rákóczi út 184.) hőmennyiségmérők beépítése szükséges.

Hőszállítás

27.800 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 az idei évben a Napsugár lakótelepen kívánjuk elvégezni.

A vezetékcserektől 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 mélyvezetésű szakaszok aknáinak, valamint a távhőhálózatba beépített szerelvényeknek a karbantartása, felújítása.

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

Hőátadás

10.500 eFt

A hőátadáson belül az előző évben megkezdett projektek befejezése jelenik meg fő feladatként. A hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréjével az üzembiztonság és a szolgáltatás minőségének javulása mellett hatékonyabb energiafelhasználás és ez által az üzemeltetési költség csökkentése valósítható meg.

A hőcserélők cseréjével tovább folytatjuk a korábbi években megkezdett, a már nem gyártott SKR-X típusok kiváltását.

A szabályzók cseréjét szintén típusmódosítás, valamint a távfelügyeleti rendszer fejlesztése indokolja.

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 2019. 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

19.100 eFt

Az egyéb fejlesztések keretén belül tovább folytatódik a Salgó úti telephely fejlesztése, és a gépjárműpark megújítása. A - telefontársaságok által használt - téglakémény felújítása, karbantartása szintén fontos feladat, az idei évre a rókatorok tömedékelése a legjelentősebb. Minden évben igyekszünk fejleszteni a szerszám és eszközparkunkat, ami ebben az évben sem lesz másként.

Vagyonkezelési divízió

89.500 eFt

2018-ban az Ipari Park területén történő területszerzés a legfontosabb költségelem. Ezen kívül a Munkásotthon téri székház fűtési rendszerének korszerűsítését, a ceredi ingatlan felújításának folytatását terveztük. A gépjárműpark megújítása elodázhatatlan, ennek keretében egy jármű cseréje történik meg.

Központi irányítás

13.881 eFt

A legfontosabb fejlesztési feladatot az informatikai fejlesztések jelentik. Megújul a vállalatirányítási rendszer, valamint elkészül a térkép alapú távhőellátási műszaki információs rendszer. Lecserélésre kerülnek az elavult operációs rendszerek, irodai szoftverek. A hardver területén a szoftveresnél kisebb, de jelentős fejlesztések várhatók.

Tervezett beruházások összértéke

345.781 eFt

1. számú melléklet

2019. évi üzleti terv

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.tény	2018.tény	2019.terv	Index
					Terv/Tény
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 389 816	1 444 454	1 344 888	93,1
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	12 242	38 662	21 258	55,0
III.	Egyéb bevételek	414 481	429 324	596 733	139,0
01.	Anyagköltség	939 020	956 582	1 058 169	110,6
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	111 076	113 814	114 320	100,4
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 725	21 457	21 549	100,4
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	12 597	6 169	225	3,6
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	116 887	204 758	131 900	64,4
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 200 305	1 302 780	1 326 163	101,8
6.	Béreköltség	269 175	299 247	316 155	105,7
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 890	35 474	33 613	94,8
8.	Bérráfordítások	64 134	64 588	71 686	111,0
V.	Személyi jellegű ráfordítások	366 199	399 309	421 454	105,5
VI.	Értékcsökkenési leírás	129 301	138 030	115 507	83,7
VII.	Egyéb ráfordítások	67 139	43 567	87 537	200,9
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	53 595	28 754	12 218	42,5
9.	Részesedésekből származó bevételek				-
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	2	24	96	400,0
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	38			-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	40	24	96	400,0
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 256	1 232	1 250	101,5
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	29	61		0,0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 285	1 293	1 250	96,7
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-1 245	-1 269	-1 154	90,9
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	52 350	27 485	11 064	40,3
XII.	Adófizetési kötelezettség	3 184	2 973	1 000	33,6
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	49 166	24 512	10 064	41,1

2. számú melléklet

Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonezelési kiadások			
2019.évi terv			
<i>adatok: Ft-ban</i>			
Megnevezés	2018. évi Tény	2019. évi Terv	I (%)
Bevételek			
1. Tárgyi eszköz értékesítés	6 876 500	100 000	1,45
- Idegen felépítmény alatti terület értékesítése	255 000	100 000	39,22
- Lakótelek értékesítés	5 099 000	0	0,00
- Egyéb telek	1 393 500	0	0,00
- Termőföld értékesítés	129 000	0	0,00
2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése	15 004 227	28 000 000	186,61
- Lakásértékesítés	6 844 227	4 000 000	58,44
- Nem lakáscélú helyiségek értékesítése	8 160 000	24 000 000	294,12
3. Privatizációs bevétel	11 015	0	-
4. Pénzügyi befektetések bevétele	75 000 000	75 000 000	100,00
Összesen	96 891 742	103 100 000	106,41
Vagyonkezelési kiadások			
1. Épületek bontása	4 403 341	10 000 000	227,10
2. Megbízási díj (Salgó Vagyon Kft.) (az éves összeget tartalmazza)	5 080 000	5 080 000	100,00
3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb)	4 420 959	8 200 000	185,48
Összesen	13 904 300	23 280 000	167,43

3. számú melléklet

INGATLANKEZELÉS 2019. ÉVI TERV

Megnevezés	2018. évi Tény (Ft)	2019. évi Terv (Ft)
LAKÁSGAZDÁLKODÁS		
BEVÉTELEK		
Lakossági díjbevétel (lakbér, közüzemi díj)	162 093 687	156 250 000
Szociális támogatás	743 200	750 000
Összesen	162 836 887	157 000 000
Lakásfelújítás (előirányzat hitelfedezethez kötött)	8 088 539	43 800 000
Összesen	170 925 426	200 800 000
KIADÁSOK		
Lakásüzemeltetés	191 612 275	147 020 000
Lakáskarbantartás	7 311 941	30 480 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	21 620 000	22 500 000
Összesen	220 544 216	200 000 000
Lakásfelújítás (előirányzat hitelfedezethez kötött)	8 088 539	43 800 000
Összesen	228 632 755	243 800 000
Bérlakásgazdálkodás hiány	-57 707 329	-43 000 000
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	41 169 475	42 000 000
Lakásgazdálkodás egyenleg	-16 537 854	-1 000 000
NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA		
BEVÉTELEK		
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	129 838 797	124 000 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása (előirányzat hitelfedezethez kötött)	10 497 765	15 400 000
Összesen	140 336 562	139 400 000
KIADÁSOK		
Nem lakásüzemeltetés	81 038 011	69 935 000
Nem lakáskarbantartás	7 631 311	12 065 000
Összesen	88 669 322	82 000 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása (előirányzat hitelfedezethez kötött)	10 497 765	15 400 000
Összesen	99 167 087	97 400 000
Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg	41 169 475	42 000 000
Lakásgazdálkodás kiegészítés	41 169 475	42 000 000
Ingatlankezelés összevont egyenlege	-16 537 854	-1 000 000

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2019. évi üzleti tervéről**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2019. április 03-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2019. évi üzleti tervét, a rendelkezésre álló írásbeli előterjesztés és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján az alábbi megállapításokat tette.

Az üzleti tervben kiemelt figyelmet kapott a közel 350 millió Ft összértékű fejlesztés, ezen belül a „Beszterce lakótelep távhőrendszer fejlesztés” II. üteme 140 millió Ft-al. A beruházás realizálása – a saját erő mellett – 50%-os pályázati támogatással és fejlesztési hitel igénybevételevel történik.

Reális célként fogalmazza meg a terv, a fejlesztés, az osztalékfizetés, illetve az utóbbi időszakban jelentkező közületi kintlévőség folyamatos gazdálkodásra gyakorolt hatásának kezelését, a cég stabil pénzügyi helyzetének, a napi likviditásának biztosítását, a magas szintű szolgáltatás megőrzése mellett.

Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság értékelve a 2019. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 10.064 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 10.064 eFt adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2019. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2019. április 03.


Miklós László
FEB-elnök