



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/1854-1/16.



2016. évi üzleti terv



**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**JAVASLAT
A
SALGÓ VAGYON KFT.
2016. 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 2016. évre szóló üzleti tervét.
A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettünk figyelembe.

Piaci erőforrások kihasználása:

- SMJV. önkormányzata 2016. évi elfogadott költségvetésének a cég tevékenységére vonatkozó fejezeteinek célkitűzéseit, keretszámait és a megbízási szerződésünkben foglaltakat, a vagyonkezelésre és az ingatlanállomány működtetésére vonatkozóan.
- A város távfűtésével kapcsolatos –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.

Gazdálkodásunkra vonatkozó tézisek:

- Szigorú, takarékos gazdálkodás a költségekkel „pénzt kiadni csak nagyon nehezen” elv alkalmazása.
- A már működő, minőség és környezetirányítási rendszerek (MSZ EN ISO 9001:2009, MSZ EN 14001:2009) mellett be fogjuk vezetni az MSZ EN ISO 50000 energiahatékonysági szabvány szerinti rendszer működtetését.
- Kockázatelemzést végzünk a várható működést érintő kockázatok felmérésére, a veszélyforrások elkerülése, vagy hatásainak csökkentése érdekében. A feladatokat intézkedési tervben rögzítjük.
- A 2016. január 1. től érvényes szervezeti változtatás - amely a fenntartási divízió felszámolásával, „kétosztatú” divízionális tér létrehozását eredményezi (hőszolgáltató és vagyonkezelő divízió)- erőforrásokkal történő megerősítése, elsősorban humán erőforrásra való tekintettel, belső átszervezéssel.

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. 2016 évre vonatkozó üzleti tervét megvitatni és elfogadni szíveskedjenek!

Határozati javaslat

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótárjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2016. évi üzleti tervét a melléklet szerint 9.720 ezerFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: 2016. december 31.

Salgótárján, 2016. 04. 14.

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



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

I.

**A társaság 2016. évi gazdasági célkitűzései,
a 2016. évi üzleti terv**

A 2016. 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,
- a hatékony működés érdekében társaságunknál megvalósított átszervezések, egyéb intézkedések hatását a gazdasági eredményekre.

Tervezett bevételek alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Nettó árbevétel	1.417.404	1.344.233	94,8
Aktivált saját teljesítmények értéke	29.389	23.958	81,5
Egyéb bevételek	605.867	486.442	80,3
Pénzügyi műveletek bevételei	3	.2003	-
Rendkívüli bevételek	31836	21.748	68,3
Bevételek összesen	2.084.499	1.878.384	90,1

A tervezett bevételek összege 1.878 millió Ft, összességében 9,9 %-kal alacsonyabb a bázisidőszakban képződött értéknél. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevétel és az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 71,6 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételeiből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír. Az előző évhez képest a nettó árbevétel 73,2 millió Ft-tal, 5,2 %-kal csökken.

A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.072.132	1.062.700	99,1
Önkormányzati megbízási díj	81.266	68.429	84,2
Bérleti és üzemeltetési díjak, egyéb vagyonkezelési bevétel	33.180	28.401	85,6
Megrendelésre végzett felújítás, javítás, gyorsszolgálat árbevétele	34.729	26.458	76,2
Áruértékesítés árbevétele	59.884	40.260	67,2
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	135.113	117.985	87,3
Egyéb árbevétel	1.100	-	-
Összesen:	1.417-404	1.344.233	94,8

A **tervezett árbevétel** 79,1 %-a, 1.062,7 millió Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.072.1 millió Ft, melyhez képest minimális, 0,9 %-os csökkenést tervezünk.

Az árbevétel 26,2 %-át az alapidőszakból, 73,8 %-át a hődíjakkól realizáljuk.

A terv készítése során az előző három év mennyiségi adatainak átlaga alapján kalkuláltunk, ezáltal csökkenthető az időjárási viszonyok alakulásában rejlő kockázat.

Az értékesítés tervezett mennyisége 243.060 GJ, mely 1,4 %-kal kevesebb a bázisidőszaki mennyiségnél. Árváltozással nem számolunk. A hődíj bevétel tervezett összege 784,6 millió Ft.

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

Az önkormányzati megbízási díj bruttó összege 15 millió Ft-tal, a bázisidőszakhoz képest 15,8 %-kal csökken. Lényegesen kevesebb forrás jut karbantartásra, felújításra, üzemeltetésre is.

A társaság által végzett vagyonkezelési tevékenység finanszírozását, a kieső forrás pótlását ipari parki terület eladásával tervezzük biztosítani, ennek összege az áruértékesítés árbevétele soron jelenik meg.

Az **áruértékesítés** tervezett árbevétele 40,3 millió Ft, mely 32,8 %-kal kevesebb az ilyen címen előző évben realizált árbevételnél.

Árbevétel tervezünk az Ipari Parkban található 1,6 ha földterület tervezett értékesítéséből. Üzleti tervünkben 2.500Ft/m² egységárral, 40 millió Ft bevétellel számolunk.

A társaság teljes bevételének jelentős része, 25,9 %-a, azaz 486,4 millió Ft képződik az **egyéb bevételek** soron, összege 119,4 millió Ft-tal, azaz 19,7 %-kal csökken az előző évhez képest.

Ebből 459,9 millió Ft a hőszolgáltatás **ártámogatásának** tervezett összege. A bázisidőszakban ilyen címen összességében 550,3 millió Ft érkezett társaságunkhoz, melyből 499,4 millió Ft a 2015. évre elszámolt támogatás, 51 millió Ft pedig korábbi időszakot érintő korrekciós tétel volt.

2016-ban a távhő támogatás csökkentése következtében 90,4 millió Ft bevételi kiesést kell társaságunknak kigazdálkodni.

Az egyéb bevételek között tervezünk még ingatlan eladást (volt Pedagógiai Intézet Salgótarján, Május 1. út 81-83. sz. alatti épülete) 13 millió Forint értékben, valamint per- és végrehajtási költség megtérülést, késedelmi kamat bevételt és egyéb kisebb tételeket az előző év adatainak figyelembevételével.

A bázisidőszakban minimális, mindössze 3 ezer Ft kapott kamatot realizáltunk **pénzügyi bevételként**. 2016-ban hasonló nagyságú kamatbevétellel számolunk, emellett 2 millió Ft bevételt tervezünk a Tarján-Épszer Kft.-ben lévő 40 %-os, 1,2 millió Ft névértékű üzletrész értékesítéséből.

Rendkívüli bevétel soron – hasonlóan a bázisidőszakhoz -a vissza nem térítendő fejlesztési támogatások arányos része került tervezésre 21,7 millió Ft értékben, mint halasztott bevétel.

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

A költségek, ráfordítások tervezett összege 1.868,2 millió Ft, a bázishoz képest 8,4 %-kal, abszolút értékben 171,1 millió Ft-tal csökken.

A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.499.605	1.314.428	87,7
Személyi jellegű ráfordítások	361.287	361.470	100,1
Értéksökkenési leírás	135.725	139.909	103,1
Egyéb ráfordítások	32.397	40.831	126,0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	9.260	10.506	113,5
Rendkívüli ráfordítások	984	1.020	103,7
Ráfordítások összesen	2.039.259	1.868.164	91,6

A kiadások meghatározó eleme a 70,1 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.314,4 millió Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.046,9 millió Ft értékkel, melyből ennek 90,7 %-át, azaz 949,7 millió 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 versenytárgyalást folytattunk és megkötöttük 2016. október 1-től - a következő gázévre - érvényes gázszerződést. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak évközbeni változása szintén kockázati tényező lehet, melynek negatív hatására folyamatos elemzéssel, a távhő szabályozási rendszer modellezésével tudunk felkészülni.

2016 évi tervünkben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége 9,6 %-kal, 101,2 millió Ft-tal lesz kisebb az előző évi értéknél. Értékesítési tervünk megvalósításához természetes mértékegységben 297,9 ezer GJ beszerzése szükséges, amelyből 120,5 ezer GJ gáz-, és 177,4 ezer GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 97,2 millió Ft értékben, mely a bázistól 2,9 %-kal alacsonyabb. Célunk ebben a költségcsoportban az inflációs hatások és egyéb veszteségforrások kigazdálkodása hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosságra irányuló intézkedésekkel.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege 110,9 millió 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, a fizetett bérleti díjak, az ügyvédi és könyvvizsgálói díjak, valamint a hirdetési és reklám kiadások.

Ebben a költségcsoportban a bázisidőszakhoz képest jelentős, összességében 16,4 %-os csökkenést tervezünk, 21,8 millió Ft-os megtakarítás szükséges a bevétel kiesések részbeni kompenzálásához.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 24,5 millió Ft, ennek 66,0 %-át, 16,2 millió Ft-ot a bankköltségek alkotják. Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a különféle hatósági díjak, illetékek is.

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

Az **eladott áruk beszerzési értéke** soron szerepeltetjük az értékesítésre tervezett ipari parki terület kivezetési értékét (14,1 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 361,5 millió Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Bérlétszám	252.260	253.783	100,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	35.791	35.690	99,7
Bérlétszámok	73.236	71.997	98,3
Személyi jellegű ráfordítások összesen	361.287	361.470	100,1

A bérlétszám tervezett összege 253,8 millió Ft, 0,6 %-kal haladja meg a bázis költséget. Előző év végére 42 fő fizikai és 42 fő szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság, valamint 2 fő Gyeden lévő kismamával együtt a záró létszám összesen 86 fő. Ebben az évben 5 fő munkavállaló szerez nyugdíjjogosultságot. Emellett – az önkormányzati vagyonkezelési kiadások csökkentése következtében - 3 fő munkaviszonyának megszüntetése válik szükségessé. A létszámcsökkenésből keletkező bérlétszám fedezetet nyújt az előző évben végrehajtott fizikai bérlétszám áthúzó hatásának finanszírozására.

Az állományon kívüli, megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 4 fő. Tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 3 fő.

Általános bérlétszámot nem tervezünk. A minimálbérlétszámra való ráállást jogszabály szerint végrehajtottuk.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 35,7 millió Ft, bázisszintű juttatásokkal és egyéb járulékos költségekkel számolunk.

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

Értékcsökkenési leírás címén 139,9 millió Ft ráfordítást tervezünk, 4,2 millió Ft-tal többet a bázisnál, számolva a beruházások aktiválásának hatásával.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 40,8 millió Ft, melynek egyik legjelentősebb tétele az értékesítésre tervezett tárgyi eszköz (Ped. Intézet) kivezetési értéke 14,2 millió Ft-tal.

15,8 millió Ft a fizetendő helyi adók és egyéb központi adók összege, mely az építményadó növekedése következtében 56,8 %-kal, 5,7 millió Ft-tal haladja meg az előző évit. A fennmaradó 10,8 millió Ft összességében behajthatatlan követelések leírására, a CO2 kvóta elszámolására, valamint késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek felmerülésére nyújtanak fedezetet.

Pénzügyi műveletek ráfordításai címen 10,5 millió Ft a tervezett kiadás. Tartalmazza a fizetendő kamatok 9,3 millió Ft-os összegét, valamint 1,2 millió Ft értékben az eladásra kerülő Tarján-Épszer Kft. üzletrész kivezetési értékét.

A **rendkívüli ráfordítások** tervezett összege 1,0 millió Ft, kisebb összegű alapítványi, és egyéb támogatási kiadásokat tartalmaz.

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

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Üzemi tevékenység eredménye	23.646	-2.005	-8,5
Pénzügyi műveletek eredménye	-9.257	-8.503	91,9
Szokásos vállalkozási eredmény	14.389	-10.508	-73,0
Rendkívüli eredmény	30.852	20.728	67,2
Adózás előtti eredmény	45.241	10.220	22,6
Adózott eredmény	43.146	9.720	22,5

A Számviteli törvény változása következtében 2016-tól megszűnik a szokásos vállalkozási eredmény és a rendkívüli eredmény kategória. Eredménytervünk alakulása a tételek átrendezését követően:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Üzemi tevékenység eredménye	54.498	18.723	34,4
Pénzügyi műveletek eredménye	-9.257	-8.503	91,9
Adózás előtti eredmény	45.241	10.220	22,6
Adózott eredmény	43.146	9.720	22,5

Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete – az összeolvadás óta eltelt években folytatott nyereséges gazdálkodás, valamint a megfontolt, visszafogott költséggazdálkodás és finanszírozási politika eredményeként – stabilnak tekinthető.

Az átalakulás napján a két cég hitelállományának együttes összege 402 millió Ft volt, ez az összeg 2015. év végére 76,8 millió Ft-ra csökkent. Az eltelt 3 és fél év alatt a társaság hitelállománya 325 millió Ft-tal csökkent.

Ezidő alatt pénzügyi kötelezettségeink teljesítése érdekében fejlesztéseinket – a szolgáltatás biztonságát előtérbe helyezve - a legszükségesebb szintre szűkítettük, alárendelve pénzügyi lehetőségeinknek. A megvalósított beruházások összértéke így is jelentős, 385,3 millió Ft.

Az év indításakor 76,8 millió Ft hitelállománnyal rendelkezik a társaság, melyből 69,6 millió Ft a 2016. évben visszafizetendő tartozás. Ebből 62,6 millió Ft az év végén lejáró folyószámla hitel igénybevett összege.

Emellett az előző éveket jelentősen meghaladó, 173,7 millió Ft nagyságrendű beruházási, felújítási igényrel számolunk, melynek ismertetése a III. pontban található. Ezen tételek finanszírozása részben az éves értékcsökkenési leírás összegéből (139,9 millió Ft), valamint a 2015. évi adózás utáni eredményből történik. A hiányzó finanszírozási forrás biztosítása, valamint az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében szükséges az év folyamán igénybevett 130 millió Ft folyószámla hitel keret meghosszabbítása.

Előző évi eredmény tervezett felhasználása

A távhőszolgáltatási tevékenység képződött eredményének felhasználására vonatkozó szabályozást a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árának, valamint a lakossági felhasználónak és a külön kezelt intézménynek nyújtott távhőszolgáltatás díjának megállapításáról szóló 50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

A távhőtermelési és szolgáltatási tevékenységből származó adózás előtti eredmény nem haladhatja meg az ezen tevékenységre vonatkozó bruttó eszközérték és a Rendelet által meghatározott nyereségtényező (2%) szorzatának mértékét.

A nyereségkorlátot meghaladó eredményt a társaság köteles az Energiahivatal által engedélyezett, a távhőtermelés és távhőszolgáltatás energiahatékonyságát növelő, vagy költségének csökkentése érdekében felmerülő beruházásra

fordítani. A beruházás meghiúsulása esetén az eredménytöbblet összegét a távhő támogatásból vissza kell fizetni.

Társaságunk a 2013. és 2014. évben képződött eredménytöbbletet a Beszterce ltp.-i távfűtési rendszer rekonstrukciója érdekében kívánja felhasználni.

A képződött eredménytöbblet összege:

2013 év:	55.082 ezerFt
2014 év:	53.999 ezer Ft

A rekonstrukció keretében a kazánok cseréje, új fogyasztók (toronyházak) távfűtésre kapcsolása, valamint a strandot ellátó vezetékpár cseréje történik meg. A 350 milliós fejlesztés finanszírozásába pályázati forrás, valamint fejlesztési hitel bevonását tervezzük. A pályázati kiírás csúszása következtében a beruházás megvalósításának, ezáltal az eredménytöbblet felhasználásának határideje 2017. december 31, melyhez az Energiahivatal jóváhagyását megkaptuk.

A 2015. évi adózás utáni eredmény összege 43.044 ezerFt.

Megoszlása tevékenységenként:	ezer Ft
Távhőszolgáltatás:	27.608
ebből: nyereségkorlát feletti fejlesztési kötelezettség:	9.670
kötöttség nélkül felhasználható:	17.938
Egyéb tevékenység (önkormányzati és saját vagyonkezelés, egyéb):	15.436

A 2015. évi adózás utáni eredményből 9.670 eFt-ot 2017. december 31.-i határidővel az Energiahivatal által jóváhagyott távhős fejlesztésre kell fordítani.

A távhőszolgáltatás eredményéből kötöttség nélkül felhasználható 17.938 eFt, valamint az egyéb tevékenységeken kimutatott 15.436 eFt eredmény együttes összegét, azaz 33.374 eFt-ot az önkormányzati tulajdonú kolóniaépületek - III. fejezetben ismertetett – megvásárlásához tervezzük felhasználni, mely tétellel az adásvételhez szükséges forrás 66,7 %-a biztosítható.

Kintlévőségek kezelése, a behajtás főbb feladatai

A követeléskezelési tevékenység végzése során elsődleges cél - a korábbi évek számadatainak figyelembe vételével - a hátralék növekedésének megakadályozása, a megtérülési arányok javítása, tekintetbe véve, hogy külső tényezők (pl. jogszabályi változások) jelentősen befolyásolhatják azt. Így 2015. évben, amikor a szociális ellátórendszer átfogó reformjának következtében a lakhatáshoz kapcsolódó, fizetési nehézség esetén igénybe vehető ellátási formák száma és támogatások mértéke jelentősen csökkent. A korábbi években megtapasztaltuk, hogy az adósságcsökkentő támogatáshoz jutott adósok fizetési hajlandósága a támogatás következtében milyen pozitívan változott, illetőleg jelentős megtérüléssel számolhattunk.

A bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok bérleti- és közüzemi díjhátralékainak csökkentése érdekében nagyobb figyelmet kell fordítanunk 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. Ennélfogva kiemelt szerepük van az adósok számára küldött, havi rendszerességű fizetési felszólításoknak. A bérlő/használó kérelmére - bízva fizetési moráljának pozitív változásában – részletfizetési megállapodást kötünk a hátralék megfizetésére, azzal a feltétellel, hogy a fizetési egyezség időtartama alatt tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének eleget tesz

A fizetési felszólítások és a részletfizetési megállapodások ellenére nem teljesítő adósok esetében mielőbb meg kell szüntetni a bérleti jogviszonyt, ezzel is megakadályozva, hogy a tartozás tovább növekedjen, illetőleg meg kell határozni és meg kell indítani a leghatékonyabb és legcélravezetőbb jogi eljárást.

A jogi eljárás alatt álló adósok részletfizetési kérelmének elbírálásánál körültekintően kell eljárni, figyelemmel kell lenni adós korábban tanúsított fizetési hajlandóságára, fizetőképességére, személyi körülményeire, és csak alapos mérlegelést követően kötni fizetési egyezséget. Sok esetben időhúzás a célja ezen kérelmeknek. Amennyiben létrejön a fizetési egyezség, kiemelt figyelmet kell fordítani a megkötött megállapodásban foglaltak teljesítésére.

A korábban indult peres illetve nemperes eljárásoknál figyelemmel kell lenni a megindításukat követően esetlegesen keletkezett újabb tartozásokra, azokkal kapcsolatban szintén a követeléskezelési protokoll szerint kell eljárni.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlanból távozó személyek adatváltozásaira. A hátrahagyott tartozások behajtása, a bérleményt jogcím nélkül használó, illetve önkényesen beköltöző személyek elleni jogi eljárások csak érvényes személyi adatok birtokában kezdeményezhetők.

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. Ennek érdekében jelentős szerepe van annak, hogy már a 30-60 napon túl lejárt esedékességű tartozás megfizetésére is emlékeztessük, majd felszólítsuk az adóst. A korábbi évekhez hasonlóan lakossági távhőfelhasználók részére 2015-ben is meghirdettük „tartozásrendezési akciónkat”, melynek során kamat- és költségengedményt kaptak a tőketartozást egyezség alapján pontosan és maradéktalanul teljesítők. 2014-ben 8,17 % volt a megtérülési arány, 2015. évben 11,64 %. Erre való tekintettel 2016-ban is folytatjuk a tartozásrendezési akciót, illetőleg az egyedi, személyre szabott tartozás átütemezéssel (részletfizetési megállapodás) kívánunk lehetőséget adni arra, hogy jogi eljárás (fizetési meghagyás, végrehajtási eljárás) kezdeményezése nélkül, ésszerű határidőn belül megtérüljön a kintlévőség.

A végrehajtási eljárás során adós-felhasználó ingatlanára minden esetben végrehajtási jog kerül bejegyzésre. Amennyiben tartozását más módon nem tudja rendezni, úgy a követelés beszedésére árverési úton történő ingatlanértékesítést kezdeményezünk.

Egyre több devizahiteles adós ingatlana kerül a NET Zrt. kezelésébe, melynek következtében a már megindult végrehajtási eljárásokat eredményesen befejezni nem lehet – a bejegyzett végrehajtási jogok törlésre kerülnek -, illetőleg a tovább halmozódó tartozások érdekében a tulajdonos Magyar Állam ellen új eljárást indítani a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény rendelkezéseire figyelemmel nem lehet.

II.

Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2016. évi terve

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

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

A.

Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás

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

Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése 79.000 e Ft

Az előirányzaton került megtervezésre 4.000 e Ft összeggel a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések befizetései, a Közgyűlés 42/2015. (III.26.) Öh. számú határozattal kijelölt vásártéri üzlethelyiségek meg nem vásárolt ingatlanjainak értékesítése 25.000 e Ft összeggel, valamint a Salgó Vagyon Kft. által megvásárolandó kolónialakások 50.000 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 145.000 e Ft

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2016. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a 1.680 e Ft összegű szociális támogatások összegét is.

Nem lakáscélú helyiségek bevétele 120.000 e Ft

2016. évi bevételi előirányzat a 2015. évi tényadatok, valamint a Közgyűlés 195/2015.(X.29.) Öh.sz. határozat alapján került meghatározásra, figyelemmel az addig alkalmazott díjkedvezmények visszavonására, mely a vállalkozások segítségét szolgálta.

Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása

Lakásfenntartás	217.000 e Ft
Nem lakáscélú helyiségek fenntartása	81.075 e Ft

A 2016. évre tervezett költségek a város költségvetésében biztosított forrással megegyező mértékben került megtervezésre, mely a 2015. évi előirányzathoz képest rendre 7,4%-kal és 13,8%-kal kevesebb.

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

Felújítások: 21.127 e Ft

Bérlakások felújítása:	14.000 e Ft
Pécskő üzletház önkormányzati egység energia ellátás felújítása	7.127 e Ft

A felújítások megbízási díja a fenti munkák költségébe beépítésre került.

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

Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások: 22.780 e Ft

A 2016 évre tervezett összeg tartalmazza az egyéb ingatlanok kezelésével járó feladatokat (fűvágás, fakivágás, hatósági eljárási díjak, földmérési munkarészek, értékbecslések, egyéb költségek, megbízási díjak), továbbá az előirányzott összeg tartalmazza a Közgyűlés által jóváhagyott, bontandó kolónia lakások bontását 15.000 e Ft összegben.

C.

Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység

Az önkormányzat és a társaságunk között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2015-ös üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látja el:

- nyilvántartotta a teljes önkormányzati vagyont vagyontaszteri nyilvántartással, biztosította az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészítette a vagyonkimutatást,

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet ellátta (társasház esetén albetét szinten, tisztán önkormányzati tulajdonú épületeknél lakásszinten),
- a Polgármesteri Hivatal számlavezetési rendjének megfelelően az épületek értékadataiban bekövetkezett változásokról lakásonként, illetve bérleményenként analitikus nyilvántartást vezetett, és ráfordítás esetén aktualizálta, az amortizációt negyedévenként elszámolta és a megbízó rendelkezésére bocsátotta a negyedévet követő hó 15-ig,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégezte a kezelésébe adott földterületek, épületek (lakások és egyéb bérlemények) részvények, önkormányzati üzletrészek és a bérbeadással kapcsolatos követelések év végi leltározását és értékelését, és erről tárgyévét követő év január 25-ig adatot szolgáltatott és egyeztetett a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezette a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyeztette a Polgármesteri Hivatal főkönyvi könyvelésének adataival,
- a megbízó nevében jognyilatkozatot tett vagyoni értékű jogok vonatkozásában, elővásárlási jog, szolgalmi jog, stb. érvényesítése esetén,
- közreműködött az önkormányzati hitelfelvétellel kapcsolatos feladatok ellátásában,
- a Közgyűlés által jóváhagyott költségvetési támogatásból megvalósuló önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenység ellátása,
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézkést elvégezte.

D.

Városfenntartási gyorsjavító szolgálat

A tevékenység ellátására **4.561 e Ft**-ot tervezünk **2.000 e Ft** összegű forgalmi jelzőtábla beszerzéssel, melynek keretében gondoskodunk a megbízó által megrendelt, közlekedésbiztonsági szempontból azonnali beavatkozást igénylő útkarbantartási munkákról, a forgalomtechnikai feladatok ellátásáról, valamint ellátjuk a csapadékvíz és létesítményeinek előre nem látható meghibásodásából eredő és az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat. A feladatok ellátására folyamatos készenléletet biztosítunk.

III.

A társaság 2016. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

2016. évben a távhőszolgáltatási területen összesen 120.652 ezer Ft értékű beruházás megvalósítását tervezzük. A távhőszolgáltatás fejlesztései alapvetően hőtermelés, hőszállítás és hőátadás, mint három legfontosabb területre bonthatóak.

Hőtermelés

38.400 eFt

A 2016. évben hőtermelés oldalon a legjelentősebb feladat a Beszterce ltp.-i rendszer rekonstrukciójának előkészítése. A rekonstrukció keretében a kazánok cseréje, új fogyasztók (toronyházak) távfűtésre kapcsolása, valamint a strandot ellátó vezetékpár cseréje történik meg. A munkálatokat 2017-ban tervezzük elvégezni pályázati forrás igénybevételével, a pályázati kiírás megjelenésének függvényében, teljes költsége számításaink szerint 350 millió Ft lesz. 2016-ban a pályázati anyag elkészítését, benyújtását, a műszaki tervdokumentáció elkészíttetését, közbeszerzési eljárás előkészítését és lefolytatását kívánjuk elvégezni, beruházási kiadásként ennek ellenértékével számolunk, 15 millió Ft értékkel.

Emellett jelentős feladat a Városi Fűtőmű téli keringető szivattyújának cseréje. A szivattyú cseréjével nem csak az üzembiztonság javul, de a jobb hatásfokú gép alkalmazásával az energiafelhasználás is csökkenthető. Szintén az üzembiztonság növelését szolgálja a Huta úti Buderus kazán felújítása, az Ady E. úti és Salgó úti pótvíz és tágulási rendszerek felújítása.

Hőszállítás

45.900 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 gerincvezeték Március 15. úti szakaszán (A-8/Y és A-8/a jelű aknák közt), valamint a Kistarján úton, és kórházi ág Füleki út - Salgó út kereszteződésében haladó szakaszán kívánjuk elvégezni. A vezetékcserek közt mindig jelentős feladatot képviselnek a váratlan meghibásodás miatti cserék, ilyenkor a feltárás után tapasztalt állapottól függően igyekszünk hosszabb szakasz cseréjét elvégezni.

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

Az elzáró-szakaszoló szerelvények közül az idei évben több nagyméretű (DN 300 - DN 400) szerelvény cseréjét tervezzük.

Hőátadás

19.600 eFt

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

Fontos feladat 16 db hőközpontban a HMV célra felhasznált hő külön mérésének kiépítése. A külön mérés pontosabb és gyorsabb elszámolást tesz lehetővé az épületekben.

Egyéb fejlesztések

16.752 eFt

A három nagy területen kívül a 2016. évre a Salgó úti telephely fejlesztésének folytatását, a labor felújítását, gépek és műszerek beszerzését tervezzük. A telephely bővítésével a megnövekedett raktározási feladatok megfelelően elláthatóak lesznek.

Vagyonkezelési területen tervezett fejlesztések

Az önkormányzat lakásgazdálkodási koncepciója célként tűzi ki a város tulajdonában lévő lakásállomány csökkentését.

A koncepció a lakások optimális számát 600 db-ban határozza meg, melyek döntő többségében 100 %-os önkormányzati tulajdonú tömbépületekben található.

Ehhez a célhoz igazodva az év folyamán társaságunk **50 millió Ft** értékben 113 db önkormányzati tulajdonú, kolónia típusú ingatlant vásárol meg, a hozzá tartozó altalajjal és melléképületekkel együtt.

Informatikai fejlesztések területén folytatjuk az elavult gépek és hálózati szoftverek, operációs rendszerek részleges cseréjét mintegy **3 millió Ft** értékben.

2016. évi üzleti terv

1. sz. melléklet

adatok: ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014. tény	2015.tény	2016. terv	Index % 2016/15
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 389 437	1 417 404	1 344 233	94,8
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	11 334	29 389	23 958	81,5
III.	Egyéb bevételek	686 173	605 867	486 442	80,3
01.	Anyagköltség	1 058 997	1 150 960	1 046 915	91,0
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	121 740	132 717	110 941	83,6
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	23 647	24 186	24 491	101,3
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	116 798	57 250	14 096	24,6
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	112 067	134 492	117 985	87,7
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 433 249	1 499 605	1 314 428	87,7
6.	Béreköltség	250 368	252 260	253 783	100,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	37 728	35 791	35 690	99,7
8.	Bérfjárulékok	72 596	73 236	71 997	98,3
V.	Személyi jellegű ráfordítások	360 692	361 287	361 470	100,1
VI.	Értékcsökkenési leírás	133 198	135 725	139 909	103,1
VII.	Egyéb ráfordítások	86 646	32 397	40 831	126,0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	73 159	23 646	-2 005	-8,5
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	73	3	3	100,0
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 390		2 000	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 463	3	2 003	66 766,7
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	11 537	9 200	9 306	101,2
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	8 326	60	1 200	2 000,0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	19 863	9 260	10 506	113,5
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-16 400	-9 257	-8 503	91,9
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	56 759	14 389	-10 508	-73,0
X.	Rendkívüli bevételek	20 319	31 836	21 748	68,3
XI.	Rendkívüli ráfordítások	1 191	984	1 020	103,7
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	19 128	30 852	20 728	67,2
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	75 887	45 241	10 220	22,6
XII.	Adófizetési kötelezettség	4 858	2 197	500	22,8
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	71 029	43 044	9 720	22,6
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	71 029	43 044	9 720	22,6

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

2. sz. melléklet

TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK, KIADÁSOK		
2016. ÉVI TERV (eFt)		
Megnevezés	2015. évi Tény	2016. évi Terv
BEVÉTELEK		
Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés	29 250	25 000
Telek értékesítés	30 646	
Lakásértékesítés	4 974	54 000
Egyéb sajátos felhalmozási bevétel	220	100
Privatizációs bevétel	9	
Pénzügyi befektetések bevétele	848	
Összesen	65 947	79 100
KIADÁSOK		
Vagyonhasznosítási kiadások	25 480	22 780
Megbízási díj	5 080	5 080
Bontás, egyéb	20 400	17 700

INGATLANKEZELÉS 2016. ÉVI TERV

Megnevezés	2015. évi Tény (eF)t	2016. évi Terv (eF)t
LAKÁSGAZDÁLKODÁS		
BEVÉTELEK		
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	144 287	143 500
Szociális támogatás	3 755	1 500
Összesen	148 042	145 000
Lakásfelújítás	15 617	14 000
KIADÁSOK		
Lakásüzemeltetés	161 983	142 321
Lakáskarbantartás	8 841	10 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	23 881	28 000
Általános forgalmi adó	36 783	36 679
Összesen	231 488	217 000
Lakásfelújítás	15 617	14 000
Bérlakásgazdálkodás hiány	-83 446	-72 000
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	36 847	38 925
Lakásgazdálkodás egyenleg	-46 599	-33 075
NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA		
BEVÉTELEK		
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	116 494	120 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	4 744	7 254
KIADÁSOK		
Nem lakásüzemeltetés	65 009	63 575
Nem lakáskarbantartás	2 428	5 000
Általános forgalmi adó	12 210	12 500
Összesen	79 647	81 075
Nem lakás felújítás	4 744	7 254
Lakásgazdálkodás kiegészítés	36 847	38 925
Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg	0	0
EGYENLEG		
	-46 599	-33 075

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

www.svagyon.hu - salgovagyon@svagyon.hu

**Salgó Vagyon Kft.
Felügyelő Bizottsága**

**Felügyelő Bizottság jelentése a
Salgó Vagyon Kft. 2016. évi üzleti tervéről**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2016. március 30-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2016. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

Az üzleti terv reálisan fogalmazza meg a Társaság szolgáltatásai színvonalának a tulajdonos által is elvárt megőrzését. Számol az állami, tulajdonosi támogatás, megrendelés csökkenésével, felkészült az esetleges kormányzati intézkedésekre. Egyértelműen és reálisan fogalmaz meg fejlesztési célokat, piacnyitási és bővítési feladatokat. A Társaság pénzügyileg stabil. A gazdasági makro- és mikrokörnyezet várható alakulása, a szabályozórendszernek való kitettség egyrészt óvatosságra ösztönöznek, másrészt komoly kihívást jelenteken a vezetés számára.

A Felügyelő Bizottság egyetért a terv vagyonkezelésére- és a meglévő ingatlanállomány működtetésére vonatkozó törekvéseivel, kiemelkedően fontosnak tartja az ipari park III. terület értékesítésével elérendő eredményeket. Támogatja a lakás- és nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos teendők tulajdonos által is tervezett újragondolását.

Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság értékelve a 2016. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 9.720 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 9.720 eFt adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2016. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2016. március 30.


Miklós László
FEB elnök