

50/2 201-1/17.



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**JAVASLAT  
A  
SALGÓ VAGYON KFT.  
2017. ÉVI  
ÜZLETI TERVÉRE**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a 2017. évre szóló üzleti tervét.  
A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettük figyelembe.

Piaci erőforrások kihasználása:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2017. 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.

Gazdálkodásunk fő célkitűzései:

- Szigorú, takarékos költséggazdálkodás folytatása az eredményes működés érdekében, a napi likviditás, valamint a fejlesztések pénzigényének a biztosítása tervszerű pénzgazdálkodással.
- Az MSZ EN ISO 9001:2009, az MSZ EN ISO 14001:2005 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. Szervezeti változtatással, a folyamatok szabályozásával biztosítjuk tevékenységünk színvonalának folyamatos emelését.
- Az előző években képződött fejlesztési források hatékony felhasználása a Beszterce lakótelepi távhőrendszer fejlesztését, új fogyasztók

csatlakoztatását, valamint a városi strand hőellátását biztosító vezeték korszerűsítését célzó projekt megvalósításával.

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. 2017. 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. 2017. évi üzleti tervét a melléklet szerint 10.008 ezerFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: 2017. december 31.

Salgótarján, 2017. március 23.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András  
ügyvezető igazgató

I.

**A társaság 2017. évi gazdasági célkitűzései,  
2017. évi üzleti terv**

A 2017. 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	1.331.014	1.344.767	101,0
Aktivált saját teljesítmények értéke	30.884	30.884	100,0
Egyéb bevételek	524.853	394.657	75,2
Pénzügyi műveletek bevételei	893	2	0,2
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1.887.374</b>	<b>1.770.310</b>	<b>93,8</b>

A tervezett bevételek összege 1.770,3 millió Ft, összességében 6,2 %-kal alacsonyabb a bázisidőszakban képződött értéknél. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevétel és az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 76,0 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír. Az előző évhez képest a nettó árbevétel 13,8 millió Ft-tal, 1,0 %-kal növekszik.

**A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként**

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.085.616	1.096.333	101,0
Önkormányzati megbízási díj	68.516	68.429	99,9
Bérleti díj	26.094	28.986	111,1
Egyéb vagyonkezelési bevétel	11.360	11.164	98,3
Megrendelésre végzett felújítás, javítás árbevétele	31.876	29.607	92,9
Áruértékesítés árbevétele	4.111	-	-
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	103.442	110.248	106,6
<b>Összesen:</b>	<b>1.331.014</b>	<b>1.344.767</b>	<b>101,0</b>

A **tervezett árbevétel** 81,5 %-a, 1.096,3 millió Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.085,6 millió Ft, melyhez képest minimális, 1,0 %-os növekedést tervezünk.

Az árbevétel 25,0 %-át az alapidíjakból, 75,0 %-át a hődíjakból 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 253.655 GJ, mely 0,8 %-kal magasabb a bázisidőszaki mennyiségnél. Árváltozással nem számolunk. A hődíj bevétel tervezett összege 822,0 millió Ft.

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

Az önkormányzati megbízási díj bruttó összege a bázisidőszakban 15 millió Ft-tal csökkent, 2017-ben összege változatlan marad.

**Áruértékesítés** címen a bázisidőszakban egy árverés során vásárolt lakás eladása jelenik meg, a tervidőszakban ilyen címen árbevétellel nem számolunk.

A társaság teljes bevételének jelentős része, 22,3 %-a, azaz 394,7 millió Ft képződik az **egyéb bevételek** soron, összege 129,9 millió Ft-tal, azaz 24,8 %-kal csökken az előző évhez képest.

### Egyéb bevételek tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Távhő támogatás	457 530	369 172	80,7
Tárgyi eszköz értékesítés	31 163	-	-
Vissza nem térítendő fejlesztési tám. elszámolás	23 625	15 816	66,9
Szén-dioxid kibocs. elszámol.	7 260	7 260	100,0
Egyéb	5 185	2 409	46,5
<b>Összesen</b>	<b>524 583</b>	<b>394 657</b>	<b>75,2</b>

A távhőszolgáltatás **támogatásának** tervezett összege 369,2 millió Ft. A bázisidőszakban ilyen címen 457,5 millió Ft érkezett a társasághoz. 2017-ben a távhő támogatás csökkentése következtében 88,4 millió Ft bevételi kiesést kell a társaságnak kigazdálkodni.

Az előző évvel ellentétben – bizonytalansága miatt - a tervidőszakban nem tervezünk ingatlan eladásból származó bevételt.

A vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása eredményeképpen 15,8 millió Ft halasztott bevételt vehetünk figyelembe, az előző évinél 7,8 millió Ft-tal kevesebbet.

Az egyéb tételek között a per- és végrehajtási költség megtérülést, késedelmi kamat bevételt és egyéb kisebb tételeket terveztünk.

A bázisidőszakban üzletrész értékesítéséből 800 ezer Ft árfolyamnyereséget könyvelhettünk el **pénzügyi bevételként**. 2017-ban ilyen tranzakcióval nem számolhatunk, mindössze 2 ezer Ft kamatbevételt tervezünk.

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

A költségek, ráfordítások tervezett összege 1.759,6 millió Ft, a bázishoz képest 6,0 %-kal, abszolút értékben 112,3 millió Ft-tal csökken.

#### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.303.949	1.229.064	94,3
Személyi jellegű ráfordítások	361.304	365.443	101,1
Értékcsökkenési leírás	128.274	129.053	100,6
Egyéb ráfordítások	73.491	32.330	44,0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.796	3.662	76,4
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>1.871.814</b>	<b>1.759.552</b>	<b>94,0</b>

A kiadások meghatározó eleme a 69,9 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.229,1 millió Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.005,3 millió Ft értékkel, melyből ennek 90,0 %-át, azaz 904,8 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 gondos előkészítést követően versenytárgyalást folytatunk a 2017. 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 2017. évi tervben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége 6,7 %-kal, 65 millió Ft-tal lesz kisebb az előző évi értéknél. Értékesítési tervünk megvalósításához természetes mértékegységben 320,8 ezer GJ energiabeszerzése szükséges, amelyből 135,8 ezer GJ gáz-, és 185,0 ezer GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 100,5 millió Ft értékben. Célunk az infláció és egyéb veszteségforrások hatásának csökkentése hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosságra irányuló intézkedésekkel.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege 91,8 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 14,7 %-os csökkenést tervezünk. 15,8 millió Ft-os megtakarítás szükséges a bevétel kiesések részbeni kompenzálásához, amit a takarítási tevékenység és a biztonsági szolgálat átszervezésével tervezünk realizálni.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 21,5 millió Ft, ennek 67,7 %-át, 14,6 millió 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.

2017-ben áruladást nem tervezünk.

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 365,4 millió Ft, az alábbi összetétel szerint:

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Béreköltség	255.647	267.346	104,6
Személyi jellegű egyéb kifizetések	33.010	33.549	101,6
Bérfelrakások	72.647	64.547	88,9
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>361.304</b>	<b>365.443</b>	<b>101,1</b>

Előző év végére 36 fő fizikai és 42 fő teljes munkaidős szellemi állományú létszámmal rendelkezett a társaság. 1 fő részmunkaidős munkavállalóval, valamint 2 fő Gyeden lévő kismamával együtt a záró létszám összesen 81 fő. Ebben az évben 1 fő munkavállaló szerez nyugdíjjogosultságot. Az év elején felvételre került 3 fő részmunkaidős állományú, takarító munkakörben alkalmazott dolgozó. Betöltésre került a központi menedzsment szervezetben kialakított új munkakör is. Az állományon kívüli, megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak száma 4 fő. Tiszteletdíjas választott tisztségviselők száma 3 fő.

A bérköltség tervezett összege 267,3 millió Ft, 4,6 %-kal haladja meg a bázis költséget. 2017. január 1-től végrehajtásra került a minimálbér és garantált bérminimum növekedése következtében szükségessé vált béremelés. Ehhez kapcsolódóan a fizikai és a szellemi beosztott dolgozók körében átfogó rendezés vált szükségessé az aránytalanságok kiküszöbölése érdekében. A bérfelállítás mellett növeli a bérköltség összegét az új belépő munkavállalók munkabére. A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 33,5 millió Ft, bázisszintű juttatásokkal és egyéb járulékos költségekkel számolunk.

A bérköltség növekmény nagyrésztét kompenzálja a bérjárulékok mértékének csökkentése. Ennek köszönhetően a személyi jellegű ráfordítások növekedésének tervezett mértéke csupán 1,1 %. Továbbra is tervszerű, következetes bérigazgatást kívánunk folytatni, betartva a tervben meghatározott kereteket.

**Értékcsökkenési leírás** címén 129,1 millió Ft ráfordítást tervezünk, mely 0,6 %-kal haladja meg a bázisidőszaki adatot.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 32,3 millió Ft, melynek több mint felét, 17,6 millió Ft-ot a fizetendő helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolandó központi adók képezik. Jelentős tétel a CO2 kvóta elszámolására tervezett 7,3 millió Ft, valamint ingyenes ingatlan átadás elszámolása (4,8 millió Ft) az önkormányzattól átvett Forgács telepi ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében. A fennmaradó 2,6 millió Ft behajthatatlan követelések leírására, valamint késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek felmerülésére nyújt fedezetet.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címen 3,7 millió 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	19.463	14.418	74,1
Pénzügyi műveletek eredménye	-3.903	-3.660	93,8
Adózás előtti eredmény	15.560	10.758	69,1
Adózott eredmény	14.927	10.008	67,0

### Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete 2016. év folyamán stabil volt. Takarékos költséggazdálkodás, nyereséges működés, valamint megfontolt, visszafogott fejlesztési politika segítette elő a likviditás biztosítását. A hitelállomány összege jelentősen lecsökkent, év végén mindössze 15,4 millió Ft volt. A szállítói számlák kiegyenlítése rendben, határidőre történt.

2017-ben a társaság 272 millió Ft értékű fejlesztési projektbe kezd, melyet 2018. végéig kell befejezni. 2017-ben a Beszterce Itp-i kazánház korszerűsítésére kerül sor, majd ezt követi a városi strand vezetékének cseréje, illetve 5 lakóház csatlakoztatása a távhőszolgáltatási rendszerre, korszerű hőközpontok kialakításával. A pénzügyi helyzet és hitelképesség javulása lehetővé teszi a tervezett Beszterce lakótelepi fejlesztés megvalósításához szükséges fejlesztési hitelfelvételt, illetve ha a KEHOP pályázati kiírás lehetővé teszi, szándékunkban áll pályázat benyújtása is.

A 2017. évi pénzforgalmi tervet havonta aktualizáljuk, hogy eltérés esetén időben meg tudjuk tenni a szükséges intézkedéseket. A részletes terv összefoglaló adatait tartalmazza az alábbi táblázat.

### 2017. évi tervezett pénzforgalom alakulása

adatok: ezer Ft-ban

Bevételek		Kiadások	
<b>Nyitó egyenleg</b>	<b>-235</b>		
Árbevétel	1 399 474	Hő- és gázbeszerzés	1 159 968
Távhő támogatás	368 525	Beruházási szállítók	274 000
Adó visszaigénylés	75 500	Egyéb szállítók	314 593
Önk.megbízási díj	86 905	Személyi jell. kiadások	206 563
Fejlesztési hitel	125 000	Önkorm.elszámolás	43 697
		Osztalék kifizetés	30 000
		Hődíj visszautalás	23 470
		Bankköltség, kamatok	21 913
		Egyéb kifizetés	97 736
		<b>Záró egyenleg</b>	<b>-116 536</b>
<b>Bevételek (nyitóval)</b>	<b>2 055 404</b>	<b>Kiadások (záróval)</b>	<b>2 055 404</b>

A bevételi elemek között szerepel a Beszterce lakótelepi fejlesztési projekt finanszírozásához igényelt 215.000 ezer Ft fejlesztési hitelből 125.000 ezer Ft lehívása, a projekt 2017-re tervezett részének megvalósítása érdekében.

A hiányzó finanszírozási forrás biztosítása, valamint az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében év végén szükséges a jelenleg is igénybevett 130 millió Ft folyószámla hitel keret meghosszabbítása.

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

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 2017. évben is.

- 2017.03.01-2017.12.31. között ismételten meghirdetjük „Távhődíj tartozásrendezési akciót” a lakossági és közületi felhasználók részére egyaránt.
- Az intézkedési tervben célul tűztük ki az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát követeléskezelés megvalósítását. Ennek keretében 2016 októberében „Távhő követeléskezelési ügyfélszolgálati nap”-ot vezettünk be heti egy alkalommal a Munkásotthon tér 1. sz. alatti ügyfélszolgálati irodában. A személyes követeléskezelési ügyfélszolgálatot továbbra is biztosítani, illetve a személyes követeléskezelési ügyfélszolgálati napot gyakorítani kívánjuk.
- A fizetési készség javítása érdekében tervezzük az ügyfélpénztári számladíj fizetési lehetőségek bővítését. A készpénz fizetés mellett bevezetjük a bankkártyás POS terminálon történő fizetési módot.
- Az intézkedési tervben megfogalmazottakkal egyezően a lakossági felhasználók fizetési készségének további ösztönzésére valamint elismerésére 2017.07.01-2018.06.30. között meghirdetjük „Jó fizető fogyasztó” akciónkat. 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 2017. évi terve**

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

- tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás 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,
- vagyonkezeléssel összefüggő – nem bevétel orientált – tevékenység,
- városfenntartási gyorsjavító szolgálat.

## A. Tulajdonváltással járó vagyonhasznosítás

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

#### Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése **4 000 e Ft**

Az előirányzaton került megtervezésre 4.000 e Ft összeggel a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések befizetései. Nem lakáscélú helyiségek értékesítését nem terveztük.

#### Lakótelek értékesítés **0 e Ft**

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

#### 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 vagyonhasznosítás

#### Bérlakás kezelés bevétel **150.000 e Ft**

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2017. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a 1.200 e Ft összegű szociális támogatások összegét is.

#### Nem lakáscélú helyiségek bevétele **123.000 e Ft**

2017. évi bevételi előirányzat a 2016. évi tényadatok alapján került meghatározásra.

#### Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása

**Lakásfenntartás** **200.000 e Ft**

**Nem lakáscélú helyiségek fenntartása** **83.579 e Ft**

A 2017. 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** **5.343 e Ft**

<b>Bérlakások (Erzsébet tér 1-2. erkélyek) felújítása</b>	<b>5.343 e Ft</b>
<b>Nem lakáscélú helyiségek felújítása</b>	<b>0 e Ft</b>

Továbbá a Közgyűlés által elfogadott 2017. évi költségvetésben felhalmozási célú tartalékként elkülönítésre kerültek az alábbi tételek:

Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása	5.127 e Ft
Bérbeadással nem hasznosított nem lakáscélú helyiségek felújítása	10.800 e Ft

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

**Vagyonhasznosítási, kezelési kiadások:** **27.780 e Ft**

A 2017 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.

**C. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység**

Az Önkormányzat és a Salgó vagyon Kft. között létrejött hosszú távú megbízási szerződés értelmében a 2017-es üzleti évben az alábbi szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat látja el társaságunk:

- nyilvántartja a teljes önkormányzati vagyont vagyonkataszteri nyilvántartással, biztosítja az adatszolgáltatást,
- az önkormányzat zárszámadásához elkészíti a vagyonkimutatást,
- a kezelt ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, értéknövelő felújításokkal, beruházásokkal kapcsolatos pénzügyi és számviteli tevékenységet ellátja (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 12-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 egyeztetet a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezeti a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyezteteti 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.

#### **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 készenlétet biztosítunk.

### **III.**

#### **A társaság 2017. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései**

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

A 2017. évi legjelentősebb és legfontosabb beruházást, a Beszterce Itp. rekonstrukcióját kiemelt beruházásként kezeljük. A három, egyébként egyenként is fontos fejlesztés – a kazánház teljes felújítása, új fogyasztók (5db toronyépület) bekapcsolása és a strandot ellátó távhővezeték cseréje – közül 2017-ben minden bizonnyal csak a kazánház felújítására kerülhet sor a pályázat megjelenésének hiánya miatt. A régi, erkölcsile és technikailag is elavult 2 db kazán helyett 4db 1,5 MW modern kiváló hatásfokú folyamatos szabályozású gázégővel szerelt kazán kerül beépítésre. Megújul a rendszer szabályozási rendszere új energiatakarékos szivattyú biztosítja a fűtővíz keringetését. Ezen kazánházi bővítés, teljesítmény növelés teszi lehetővé az új lakossági fogyasztók

bekapcsolását és a strandi ágon várhatóan megjelenő új hőfogyasztók igényének kielégítését.

A beruházás megvalósulása jelentősen növeli a hőtermelés és ez által a szolgáltatás biztonságát is.

A kiemelt beruházás azonban jelentős terheket ró a cégre ezért az egyéb területeket érintő beruházási tervet alacsony költségűre terveztük.

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

### **Hőtermelés**

**22.500 eFt**

Legjelentősebb 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.

Az Ady úti kazánház kazánjai elöregedtek (1974-es gyártmányúak), cseréjük mindenképpen szükséges. A fűtési szezon során több alkalommal szükséges volt a javításuk, jelenleg a négy kazánból kettő üzemképes, így csúcsidőszakban nincsen tartalék. Olyan kazán beépítését tervezzük mely folyamatos égőszabályzású, teljesítménye pedig a fűtési szezon nagy részében biztosítja a hőigényeket. Ennek beépítésével a megmaradó két üzemképes kazán csúcskazánként üzemeltethető (egyszerre 1 db), így javul az üzembiztonság. Az új kazán korszerű, a régieknél jóval magasabb hatásfokú így a földgázfelhasználás is csökkenthető.

### **Hőszállítás**

**24.000 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 Pécskö úton (út alatti átvezetés), a Beszterce lakótelepen (AbK-1 j. akna környezetében) kívánjuk elvégezni, valamint új bekötővezeték építése szükséges a Hajléktalan Szállóhoz.

A vezetékcsereké között 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 is több cseréjét tervezzük.

### **Hőátadás**

**11.500 eFt**

A hőátadáson belül a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje jelentkezik fő feladatként. A szivattyúcserékkal 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.

A tavalyi évben elindított, épületek HMV célú hőfelhasználásának külön mérését az idei évben folytatni kívánjuk. A külön mérés pontosabb és gyorsabb elszámolást tesz lehetővé, ami tavaly 16 db épületben valósult meg.

2017.-es terveink között szerepel az Alagút út 10 szám alatti épület méréstechnikai minta házzá alakítása, mely azt jelenti, hogy a távleolvasású fűtési költségosztók mellé szintén MT-Méréstechnika rendszerhez tartozó távkiolvasású vízmérők kerülnek beépítésre és így akár a korrekt havi fűtés, HNV, víz elszámolás is lehetségessé válik.

#### **Egyéb fejlesztések**

**9.700 eFt**

Salgó úti téglakémény felújítása	1.500 eFt
Munkásotthon téri iroda épület riasztórendszere	1.000 eFt
Informatikai fejlesztések	5.000 eFt
szerver, illetve egyéb hardver és szoftver beszerzés	
Egyéb szerszámok, irodagép, bútor beszerzés	2.200 eFt



2017. évi üzleti terv

I.számú melléklet  
adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.tény	2016.tény	2017.terv	Index
					Tény/Terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 417 404	1 331 014	1 344 767	101,0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	29 389	30 884	30 884	100,0
III.	Egyéb bevételek	637 703	524 583	394 657	75,2
01.	Anyagköltség	1 150 960	1 064 503	1 005 348	94,4
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	132 717	107 683	91 849	85,3
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	24 186	24 352	21 481	88,2
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	57 250	3 862	110	2,8
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	134 492	103 549	110 276	106,5
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 499 605	1 303 949	1 229 064	94,3
6.	Béreköltség	252 260	255 647	267 346	104,6
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 791	33 010	33 549	101,6
8.	Bérfjárulékok	73 236	72 647	64 547	88,9
V.	Személyi jellegű ráfordítások	361 287	361 304	365 443	101,1
VI.	Értéksökkenési leírás	135 725	128 274	129 053	100,6
VII.	Egyéb ráfordítások	33 381	73 491	32 330	44,0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	54 498	19 463	14 418	74,1
9.	Részesedésekből származó bevételek	-	800	-	-
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	3	12	2	16,7
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	81	0	0,0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3	893	2	0,2
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	9 200	4 790	3 660	76,4
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	60	6	2	33,3
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	9 260	4 796	3 662	76,4
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-9 257	-3 903	-3 660	93,8
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	45 241	15 560	10 758	69,1
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 197	633	750	118,5
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	43 044	14 927	10 008	67,0

2. sz. melléklet

<b>TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK, KIADÁSOK</b>		
<b>2017. ÉVI TERV (eFt)</b>		
Megnevezés	2016. évi Tény	2017. évi Terv
<b>BEVÉTELEK</b>		
Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés	4 716	100
Telek értékesítés	0	
Lakásértékesítés	6 693	4 000
Egyéb sajátos felhalmozási bevétel	0	0
Privatizációs bevétel	9	
Pénzügyi befektetések bevétele	0	
<b>Összesen</b>	<b>11 418</b>	<b>4 100</b>
<b>KIADÁSOK</b>		
<b>Vagyonghasznosítási kiadások</b>	<b>25 480</b>	<b>22 780</b>
Megbízási díj	5 080	5 080
Bontás, egyéb	20 400	17 700

**INGATLANKEZELÉS 2017. ÉVI TERV**

Megnevezés	2016. évi Tény (eF)t	2017. évi Terv (eFt)
<b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>		
<b>BEVÉTELEK</b>		
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	155 222	148 700
Szociális támogatás	1 287	1 300
<b>Összesen</b>	<b>156 509</b>	<b>150 000</b>
Lakásfelújítás	10 289	5 343
<b>KIADÁSOK</b>		
Lakásüzemeltetés	156 281	161 000
Lakáskarbantartás	17 413	15 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	23 075	24 000
<b>Összesen</b>	<b>196 769</b>	<b>200 000</b>
Lakásfelújítás	10 289	5 343
Bérlakásgazdálkodás hiány	-40 260	-50 000
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	58 362	46 421
<b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>	<b>18 102</b>	<b>-3 579</b>
<b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>		
<b>BEVÉTELEK</b>		
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	129 786	130 000
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	4 904	0
<b>KIADÁSOK</b>		
Nem lakásüzemeltetés	68 315	78 579
Nem lakáskarbantartás	3 109	5 000
<b>Összesen</b>	<b>71 424</b>	<b>83 579</b>
Nem lakás felújítás	4 904	0
Lakásgazdálkodás kiegészítés	58 362	46 421
<b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGYENLEG</b>	<b>18 102</b>	<b>-3 579</b>

**Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága**

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2017. évi üzleti tervéről**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2017. március 29-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2017. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

A Felügyelő Bizottság támogatja és egyetért azzal, hogy kiemelt figyelmet kapott a követeléskezelési tevékenység, melyet az ÁSZ vizsgálat és a tulajdonosi elvárás is megfogalmazott.

A távhőszolgáltatás kiegyensúlyozott, színvonalas és gazdaságilag is sikeres teljesítményt nyújt, ami tükröződik a tervszámokban. A szolgáltatásban meglévő kockázati tényezők kezelésére a menedzsment felkészült, csökkentése, illetve kizárása túlmutat a cég önerején.


A Társaság pénzügyileg stabil, likviditási helyzete, hitelképessége reálissá teszi a Beszterce lakótelepi fejlesztést, a cég vagyoni helyzete továbbra is stabil marad, az általa nyújtott szolgáltatás színvonala és alapvető érdekei nem sérülnek.

Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság értékelve a 2017. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 10.008 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 10.008 eFt adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2017. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2017. március 29.

  
Miklós László  
FEB elnök