

SU/1537-1/15.



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**JAVASLAT  
A  
SALGÓ VAGYON KFT.  
2015. ÉVI  
ÜZLETI TERVÉRE**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

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

[www.svagyon.hu](http://www.svagyon.hu) - [salgovagyon@svagyon.hu](mailto:salgovagyon@svagyon.hu)

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. vezetése a cég 2015. évi gazdálkodási tervének megalkotásában hármass követelményrendszernek igyekezett megfelelni.

- Megfelelni Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint alapító tulajdonos elvárásainak.
- Megfelelni – mint szolgáltató - a megrendelők igényeinek.
- Megfelelni a magunk által támasztott követelményeknek, amelyek biztosítják a cég fennmaradását, fejlődését, a kollektíva egyéni boldogulását.

A tervezés során figyelembe vettük a bázisidőszak tapasztalatait, az érvényes jogszabályokat, tevékenységünket szabályozó törvényeket, rendeleteket. A rendelkezésre álló információk alapján műszaki-gazdasági becsléssel, legjobb tudásunk szerint igyekeztünk modellezni az előttünk álló gazdasági év várható eseményeit, sajátosságait. A vezetés eszköztára bővítésre került, mivel az ez évi tervezésben már a kockázatkezelési szabályzatunk szerint, elemzéseket végeztünk, felbecsülve a különböző területeken várható kockázatokat, azok hatásait, és a megelőzésre, kárenyhítésre vonatkozó lehetőségeket. A cég sajátosságait tekintve, a távhőszolgáltatásban jelentős kockázatnak minősül a rezsicsökkentési folyamatból adódó állami „közműholdingok” létrehozásának várható hatása, az ártámogatási rendszer esetleges módosítása és a gázbeszerzés árak alakulása. Kockázatnak minősül minden évben, a jelentős beszállítónak minősített Perkons Tarján Kft-vel és Perkons Bio Kft-vel kötött hosszútávra szóló szerződésben foglaltak betarthatósága, az együttműködés zavartalanságának biztosítása, amely részben a távhőszolgáltatás biztonságához kapcsolódó, részben pedig gazdasági kérdés.

A cég gazdasági tevékenységének meghatározója a távfűtési szektor teljesítménye, ezért erőforrásaink túlnyomó részét erre a területre irányozzuk. Százmillió nagyságrendben karbantartjuk és fejlesztjük a meglévő hálózatot, valamint pályázatot nyújtunk be a Beszterce szigetüzem kapacitásának bővítésére és a technológiai fejlesztésre. A fejlesztés a 2016-os fűtési szezonra fog átadásra kerülni – nyertes pályázat esetén. Nem titkolt szándékunk a fejlesztéssel, a lakossági hálózatunk bővítése, versenyképes ajánlat biztosításával.

A 2015. évben, az Ipari Park III. ütem út- és közműveinek üzembe helyezési eljárásával, valamint a régészeti feltárások lefolytatásával, lehetőség nyílik mintegy 10 ha. terület értékesítésére, amely folyamat, reményeink szerint időben csatlakozik a pályázati lehetőségek meghirdetéséhez.

A Salgó Vagyon Kft. személyi állományának megbecsülése, megtartása érdekében, elsősorban a fizikai állomány részére, szerény mértékű bérfejlesztést hajtottunk végre.

A cég több éves eredményes tevékenységére és a fizikai bérek beállási szintjére való tekintettel, ez a lépés indokolt és szükségszerű volt a vezetés részéről.

A cégvezetés úgy ítéli meg, hogy a 2015. évi tervjavaslat vállalható, teljesíthető, tartalmazza azokat az erőforrásokat, lehetőségeket, amelyek a szolgáltatásaink magas színvonalú ellátásához szükségesek.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, a Salgó Vagyon Kft. 2015. évi üzleti tervét az előterjesztés szerint elfogadni szíveskedjenek!

#### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2015. évi üzleti tervét a melléklet szerint 20.582 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. december 31.

Salgótarján, 2015. 03. 18.

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

## I.

### A társaság 2015. évi gazdasági célkitűzései, a 2015. évi üzleti terv

A 2015. 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 az elmúlt évben megvalósított átszervezések, egyéb intézkedések hatását a gazdasági eredményekre.

#### Tervezett bevételek alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Nettó árbevétel	1.389.437	1.422.752	102,4
Aktivált saját teljesítmények értéke	11.334	12.000	105,9
Egyéb bevételek	686.173	657.495	95,8
Pénzügyi műveletek bevételei	3.463	25	0,7
Rendkívüli bevételek	20.319	20.030	98,6
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2.110.726</b>	<b>2.112.302</b>	<b>100,1</b>

A tervezett bevételek összege 2.112,3 millió Ft, összességében kismértékben meghaladja a bázisidőszakban képződött értéket. Bevételeink összegét alapvetően a nettó árbevétel és az egyéb bevételek alakulása határozza meg. Terveink szerint az összes bevétel 67,4 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből, alakulásuk a társaság eredményességére meghatározó befolyással bír.

### A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Hőszolgáltatás árbevétele	1.000.745	1.062.602	106,2
Önkormányzati megbízási díj	84.790	80.240	94,6
Bérleti és üzemeltetési díjak, egyéb vagyongazdálkodási bevétel	28.249	22.188	78,5
Megrendelésre végzett felújítás, javítás, gyorsszolgálat árbevétele	42.285	28.747	68,0
Áruértékesítés árbevétele	121.260	96.184	79,3
Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó tétel)	112.072	132.791	118,5
Egyéb árbevétel	36	-	-
<b>Összesen:</b>	<b>1.389.437</b>	<b>1.422.752</b>	<b>102,4</b>

A tervezett árbevétel 74,7 %-a, 1.062,6 millió Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.000,7 millió Ft, melyhez képest 6,2 %-os növekedést tervezünk.

Az árbevétel 25,6 %-át az alapidíjakból, 74,4 %-át a hődíjakból realizáljuk.

Az alapidíjak tervezett összege mintegy 2 %-kal (5,4 millió Ft-tal) csökken az előző évhez képest. A csökkenést a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény által előírt, 2014.10.01-től hatályos árcsökkentés áthúzó hatása okozza, mely a lakossági fogyasztókat érintette.

2015-ben a hődíj bevétel 9,3 %-os (67,2 millió Ft) növekedésével számolunk. Bár a Rezsitörvény áthúzó hatása a lakossági hődíjak összegét 13 millió Ft-tal csökkenti, terveink szerint ezt az értékesített hőmennyiség növelése révén kompenzálni tudjuk.

Az értékesítés tervezett mennyisége 245.000 GJ, mely megegyezik a 2013. évi értékesítéssel, viszont 13,0 %-kal magasabb a bázis időszakban szolgáltatott 217.000 GJ-nál. Mennyiségi tervünket a meteorológiai előrejelzésekre alapozzuk.

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 **áruértékesítés** tervezett árbevétele 96,2 millió Ft, mely 20,7 %-kal kevesebb az ilyen címen előző évben realizált árbevételnél.

Többlet árbevétel tervezünk az Ipari Parkban található 1,6 ha földterület tervezett értékesítéséből. Üzleti tervünkben 3.000Ft/m<sup>2</sup> egységárral, 48 millió Ft bevétellel számolunk.

Emellett 3 db saját tulajdonban lévő lakás eladását tervezzük az előző évi 2-vel szemben, melyből 9,6 millió Ft bevételre számítunk. Többletbevételünk a lakáseladások révén a bázishoz képest 3,5 millió Ft.

Jelentősen, 66,4 %-kal csökkentjük a bioerőmű üzemeltetéséhez szükséges faapríték továbbértékesítéséből keletkező bevételt, mivel jelenlegi információink szerint a bioerőmű működtetését tulajdonosai nagymértékben tervezik korlátozni.

A saját tulajdonú ingatlanok hasznosítása során – bérleti, üzemeltetési díjak - csökkenő bevétellel számolunk.

Az inkubátorházban alakítottuk ki a társaság központját, gyakorlatilag „belaktuk” az egész épületet, így bérbeadásra egy-két rendezvény kivételével, nem sok lehetőség van. A Munkásotthon téri irodaház teljeskörű - több lépcsőben megvalósuló – felújítását tervezzük. A korszerű, közös ügyfélszolgálat kialakítását követően múltévben a parkolási lehetőségeket bővítettük. 2015-ben az I. emelet felújításával folytatódik a munka.

A piaci körülmények egyelőre nem alapozzák meg magasabb bérleti díj bevétel tervezését.

A társaság teljes bevételének jelentős része, 31,1 %-a, azaz 657,5 millió Ft képződik az **egyéb bevételek** soron.

Ebből 577,7 millió Ft a hőszolgáltatás **lakossági ártámogatásának** tervezett összege. A tervet a 2014. október 1-től érvényes támogatási mértékkel készítettük. Ekkor a támogatás fajlagos mértéke 4.795Ft-ról 4.452 Ft-ra csökkent, aminek hatására 2015-ben 48,6 millió Ft-tal kevesebb támogatást igényelhetünk. Mivel a lakossági értékesítés növekedésével számolunk, nagyjából kompenzálni tudjuk a tarifa okozta csökkenést.

Rendkívüli tételként számolunk az egyéb bevételek között a 2011. novemberi ártámogatás peres úton visszanyert különbözetével. A jogszabályi értelmezésből fakadó jogvita a Kúria ítéletével lezárult, társaságunkat 51 millió Ft ártámogatási különbözet illeti meg.

Az egyéb bevételek között tervezünk még ingatlan eladást (volt Pedagógiai Intézet Salgótarján, Május 1. út 81-83. sz. alatti épületei) 17 millió Forint értékben, valamint per- és végrehajtási költség megtérülést, késedelmi kamat bevételt és egyéb kisebb tételeket az előző év adatainak figyelembevételével.

A bázisidőszakban 3,5 millió Ft **pénzügyi bevételt** realizáltunk, melyből 3,4 millió Ft árfolyamnyereség címén keletkezett, a gázbeszerzéshez kapcsolódó határidős devizavásárlások következtében.

Tekintettel a konstrukció megváltozására 2015-ben ilyen címen bevételünk nem keletkezik. Üzleti tervünkben mindössze 25 eFt pénzintézetől kapott kamat szerepel.

**Rendkívüli bevétel** soron – hasonlóan a bázisidőszakhoz -a vissza nem térítendő fejlesztési támogatások arányos része került tervezésre 20,0 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 2.089,9 millió Ft, a bázishoz képest 2,7 %-kal emelkedik.

### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Anyagjellegű ráfordítások	1.433.249	1.518.504	105,9
Személyi jellegű ráfordítások	360.692	370.052	102,6
Értékcsökkenési leírás	133.198	138.800	104,2
Egyéb ráfordítások	86.646	47.925	55,3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	19.863	13.299	67,0
Rendkívüli ráfordítások	1.191	1.340	112,5
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>2.034.839</b>	<b>2.089.920</b>	<b>102,7</b>

A kiadások meghatározó eleme a 72,7 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások** 1.518,5 millió Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.176,3 millió Ft értékkel, melyből ennek 91,5 %-át, azaz 1.075,8 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, mégis szükséges megemlíteni a félévkor lejáró gázszerződések újrakötésében rejlő bizonytalanságokat, valamint a hőerőművek egyenlőtlen teljesítményét. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak kiszámíthatatlan változása további kockázati tényező lehet.

2015 évi tervünkben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége 9,9 %-kal, 97 millió Ft-tal lesz magasabb az előző évi értéknél. Értékesítési tervünk megvalósításához természetes mértékegységben 305,9 ezer GJ beszerzés szükséges, amely 8,9 %-kal több, mint a bázisidőszaki.

Az értékesítés növekedésével párhuzamosan hatékonyság javulást, a hálózati veszteség csökkentését tűztük ki célul, mely körülbelül 24 millió Ft-tal javítja a jövedelmezőséget. Jelentős többletköltségeink (18 millió Ft) keletkeznek viszont abból, hogy szerződéses szállítónk az alacsonyabb árfekvésű bioenergia szállítás nagymértékű (mintegy 60 %-os) csökkentését tervezi, mely kiesést a magasabb árú gázmotoros előállítású hővel kívánja kompenzálni.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 100,5 millió Ft értékben, bázis szinten, tapasztalati adatok alapján, a takarékosagra törekedve. Célunk ebben a költségcsoportban az inflációs hatások és egyéb veszteségforrások kigazdálkodása hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosagra irányuló intézkedésekkel.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett összege 124,5 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 összességében 2,3 %-os növekedést tervezünk.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 24,3 millió Ft, ennek 70,2 %-át, 17,0 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 lakások és ipari parki terület kivezetési értékét (23,3 millió Ft), valamint a bioerőmű részére tervezett faapríték szállítás beszerzési költségét (37,3 millió Ft), mely a fent említett okok következtében nagymértékben csökken.

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 370,0 millió Ft, az alábbi összetétel szerint:



Megnevezés	Bázis (eFt)	Terv (eFt)	Index (%)
Bérköltség	250.368	255.320	102,0
Személyi jellegű egyéb kifizetések	37.728	37.910	100,5
Bérbírlékok	72.596	76.822	105,8
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>360.692</b>	<b>370.052</b>	<b>102,6</b>

A bérköltség tervezett összege 255,3 millió Ft, 2,0 %-kal haladja meg a bázis költséget. Állományi létszámunkban az előző évben kilépett dolgozók pótlását, és 1 fő létszámfejlesztést tervezünk.

Általános bérfelajánlást nem tervezünk. A minimálbérre való ráállást jogszabály szerint végrehajtjuk, emellett a több éve alacsony szinten álló fizikai bérek átlagosan 10 %-os emelését kívánjuk megvalósítani, melynek költségeit részben létszámcsökkenésből keletkező megtakarítás fedezi. Ezen felül aránytalanságok miatt szükségessé váló, néhány kisebb eseti bércorrekcióval számolunk. Összességében a bérköltség 2 %-os növekedését tervezzük.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 37,9 millió Ft, bázisszintű juttatásokkal és egyéb járulékos költségekkel számolunk.

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

**Értékcsökkenési leírás** címén 138,8 millió Ft ráfordítást tervezünk, 5,6 millió Ft-tal többet a bázisnál, számolva a beruházások aktiválásának hatásával.

Az **egyéb ráfordítások** tervezett összege 47,9 millió Ft, melynek legjelentősebb tétele az értékesítésre tervezett tárgyi eszköz (Ped. Intézet) kivezetési értéke 13,9 millió Ft-tal. 10,8 millió Ft a fizetendő helyi adók és egyéb központi adók összege. Behajthatatlan követelések leírására 3 millió Ft, lejárt követelésállomány értékvesztése címen 10 millió Ft elszámolását terveztük. Ezen felül a CO2 kvóta elszámolás, valamint késedelmi kamatok, pótlékok, egyéb kisebb tételek jelennek meg a tervezett összegben.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címen 13,3 millió Ft a tervezett kiadás. A fizetendő kamatok összege a jelenleg fennálló hitelállományra 11,7 millió Ft. Emellett 1,6 millió Ft értékben árfolyam veszteséggel számolunk.

A **rendkívüli ráfordítások** tervezett összege 1,3 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	73.159	16.966	23,2
Pénzügyi műveletek eredménye	-16.400	-13.274	80,9
Szokásos vállalkozási eredmény	56.759	3.692	6,5
Rendkívüli eredmény	19.128	18.690	97,7
Adózás előtti eredmény	75.887	22.382	29,5
Adózott eredmény	71.029	20.582	29,0

Az év indításakor 162,7 millió Ft hitelállománnyal rendelkezik a társaság, melyből 148,6 millió Ft a 2015. évben visszafizetendő tartozás. Ebből 97,8 millió Ft az év közben lejáró folyószámla hitel igénybevett összege. Emellett 101,6 millió Ft nagyságrendű beruházási, felújítási igénnyel számolunk, melynek ismertetése a III. pontban található. Ezen tételek finanszírozását az éves értékcsökkenési leírás összegéből (138,8 millió Ft), az Ipari Parkban tervezett telekértékesítés vételi árából (48 millió Ft), valamint a 2015. évi adózás utáni eredményből (20,6 millió Ft) tervezzük finanszírozni.

Az éven belül törlesztendő hitelállomány mellett – az előző évekhez viszonyított csökkenés ellenére – jelentős pénzügyi teherként jelenik meg a szállító állomány és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek nyitó összege, összesen 437 millió Ft értékben. Ezekre a tételekre a követelések (356,3 millió Ft), valamint a pénzeszközök (4,7 millió Ft) nyújtanak fedezetet. A hiányzó finanszírozási forrás biztosítása, valamint az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében szükséges az év folyamán az igénybevett 130 millió Ft folyószámla hitel keret meghosszabbítása.

### **Kintlévőségek kezelése, a behajtás főbb feladatai**

A követeléskezelés során törekedni kell a korábbi években tapasztalt megtérülési arányok javítására, akkor is, ha nyilvánvaló, hogy azt rajtunk kívül álló körülmények jelentősen befolyásolhatják. Figyelemmel kell lenni a szociális ellátórendszer 2015. évi reformjára, így Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának, mint tulajdonosnak a szociális ellátás helyi rendszerével és az ellátási formákkal kapcsolatos intézkedésére.

A bérlakások és nem lakáscélú bérlemények bérleti- és közüzemi díjhátralékainak csökkentése érdekében nagyobb figyelmet kell fordítanunk a 30, illetve 60 napon túli, kisebb összegű tartozásokra, hogy a tartós (jellemzően 365 napon túli) kintlévőségekkel rendelkező adósok számának növekedését megakadályozzuk. Ennélfogva kiemelt szerepük van az adósok számára küldött, havi rendszerességgű fizetési felszólításoknak, a fizetési hajlandóság ösztönzése érdekében kötött részletfizetési megállapodásoknak.

Fontos kiemelt figyelmet fordítani - a fizetési felszólítások és a részletfizetési megállapodások ellenére nem teljesítő adósok esetében – a bérleti jogviszony mielőbbi megszüntetésére, illetőleg a jogi eljárások időben történő megindítására.

A jogi eljárás alatt álló adós részletfizetési kérelmének elbírálásánál – alapos mérlegelést és a fizetési feltételek egyeztetését követően - különös körülményt igényel a megállapodás előkészítése. Figyelemmel kell lenni az adós személyes és vagyoni körülményeire, továbbá szándékára: valóban teljesítési szándékkal köti a megállapodást, vagy a jogi eljárás időbeli elhúzódását, esetlegesen az eljárás megszüntetését reméli. Ennélfogva kiemelt és rendszeres utánkövetést igényel a megkötött megállapodásban foglaltak teljesítése, az adós fizetési hajlandóságának és fizetőképességének figyelemmel kísérése.

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

Fontos a bérlők személyi adatainak pontos nyilvántartása és kezelése, különösen fontos az ingatlanból távozó személyek adatváltozásainak rögzítése. A felhalmozott, illetve a hátrahagyott tartozások behajtása, a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleményt jogcím nélkül használó, illetve a lakásba/helyiségbe önkényesen beköltöző személyek elleni jogi eljárások csak az adós/kötelezett érvényes személyi adatainak birtokában kezdeményezhetők.

A távhőszolgáltatási díjhátralék kezelésénél kiemelt feladat a tartós, 180-360 napon túli tartozás kialakulásának megakadályozása, amiben nagy szerepe van a folyamatos és személyes kapcsolattartásnak, a fizetési készség elismerésének, az igénybe vehető támogatási lehetőségek kommunikálásának. Az előző évek kedvező tapasztalatai alapján célszerű folytatni a „tartozásrendezési akciót”, melynek során kamat- és költségengedménnyel fizethetők meg a távhődíj-tartozások. Továbbra is fontos az egyedi, személyre szabott tartozás átütemezési (részletfizetési megállapodás, fizetési halasztás) lehetőség biztosítása, valamint a jogi eljárások (fizetési meghagyás, végrehajtási eljárás) kezdeményezése. 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.

## II.

### Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2015. évi terve

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

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

## A.

### Tulajdonváltással járó vagyongazdálkodás

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

##### Bérlakás értékesítés

10 000 e Ft

A lakásértékesítési előirányzat alapját a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések alapján befolyó összeg (4.000 e Ft), valamint a közgyűlés által jóváhagyott és jóváhagyásra kerülő lakáseladások (szórványlakások) befizetései (6.000 e Ft) képezik.

##### 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 eszköz, helyiség értékesítés

70.100 e Ft

A tárgyévra tervezett összeg a vásártéri üzlethelyiségek értékesítésén (70.000 e Ft), valamint a 3/2007. (II. 07.) GVIB határozattal jóváhagyott idegen felépítmény alatti földterületek (garázs és épület alatti föld, 100 e Ft) értékesítésén alapul.

**Privatizációs bevétel**

**6 e Ft**

Az „E” hitel törlesztési ütemezése alapján 6 e Ft bevétel tervezhető.

**B.**

**Tulajdonváltozással nem járó vagyonhasznosítás**

**Bérlakás kezelés bevétel**

**140.000 e Ft**

A tervszám megállapításánál figyelembevételre került, hogy 2015. évre sem tervezünk lakbéremelést, valamint az összeg tartalmazza a 10.000 e Ft összegű szociális támogatások összegét is.

**Nem lakáscélú helyiségek bevétele**

**105.000 e Ft**

2015. évi bevételi előirányzat a 2014. novemberi közgyűlésre készített előterjesztés alapján került meghatározásra.

A jelenlegi gazdasági környezetben talpon maradt kisvállalkozások helyzete még mindig nem stabilizálódott. A 2014. novemberi közgyűlésre beterjesztett bérleti díjakra vonatkozó reform a bevételek stabilizálását, és a vállalkozások segítését szolgálja.

**Lakás- és nem lakáscélú helyiségek fenntartása**

**Lakásfenntartás**

**234.281 e Ft**

**Nem lakáscélú helyiségek fenntartása**

**94.000 e Ft**

A 2015. évre tervezett költségek a 2014 évi tényszámok alapján kerültek megtervezésre.

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

**Lakásfelújítás:**

**20.200 e Ft**

Rákóczi út 184. kémény bontás: 3.392 e Ft

Erzsébet tér 1-2. mellvéd felújítás I. ütem: 5.300 e Ft

Múteremlakás ablakainak felújítása

(Szerpentin út 28.,33.,35.,37.): 1.632 e Ft

Lift felújítások: 4.240 e Ft

Alkotmány út 1. I/11. lakás felújítása: 1.378 e Ft

Bérbeadásra kerülő lakások felújítása: 4.258 e Ft

Lakásfelújítás megbízási díja (1.143 e Ft) a fenti munkák költségébe beépítésre került.

<b><u>Nem lakáscélú ingatlanok felújítása:</u></b>	<b>14.702 e Ft</b>
Főiskola tetőszigetelés:	3.606 e Ft
Közös költség felújítási önrész:	1.009 e Ft
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	4.237 e Ft
Pécskő üzletházban lévő önkormányzati egyes helyiségek áram ellátásának felújítása:	5.850 e Ft

Nem lakáscélú helyiségek felújítás megbízási díja (127 e Ft) 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 és kezelési kiadások      35.000 e Ft**

A 2015 évre tervezett összeg tartalmazza az egyéb ingatlanok kezelésével járó feladatokat (fűvágás, fakivágás, hatósági eljárási díjak, földmérési munkarészek, értébecslések, egyéb költségek, megbízási díjak). Továbbá az előirányzott összeg tartalmazza a Közgyűlés által jóváhagyott, bontandó kolónia lakások bontását.

**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:

- 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 15-ig,
- a Polgármesteri Hivatal leltározási és értékelési szabályzatában foglaltaknak megfelelően elvégzi a kezelésébe adott földterületek, épületek (lakások és egyéb bérlemények) részvények, önkormányzati üzletrészek és a bérbeadással kapcsolatos követelések év végi leltározását és értékelését, és erről tárgyévet követő év január 25-ig adatot szolgáltat és egyeztet a főkönyvi könyveléssel az adatok egyezősége érdekében,
- vezeti a részvények, önkormányzat társasági üzletrészei, egyedi – bruttó értékkel számszerűen egyező – analitikus nyilvántartását és minden negyedévet követő hó 15-ig egyezteti a Polgármesteri Hivatal főkönyvi könyvelésének adataival,
- a megbízó nevében jognyilatkozatot tesz vagyoni értékű jogok vonatkozásában, elővásárlási jog, szolgalmi jog, stb. érvényesítése esetén,
- közreműködik az önkormányzati hitelfelvétellel kapcsolatos feladatok ellátásában,
- a Közgyűlés által jóváhagyott költségvetési támogatásból megvalósuló önkormányzati felújítások, felhalmozások megvalósításához kapcsolódó előkészítési és bonyolítási tevékenység ellátása,
- az önkormányzati vagyonbiztosítással kapcsolatos ügyintézés ellátása.

#### D.

#### Városfenntartási gyorsjavító szolgálat

A tevékenység ellátására 4.561 eFt-ot tervezünk, 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 2015. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

##### A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

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

### **Hőtermelés:**

A 2015. évben hőtermelés oldalán a 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.

Jelentős feladat a Beszterce ltp.-i rendszer rekonstrukciójának előkészítése. A rekonstrukció keretében a kazánok cseréje, új fogyasztók (toronyházak) távfűtésre kapcsolása, valamint a strandot ellátó vezetékpar cseréje történik meg. A munkálatokat 2016-ban tervezzük elvégezni pályázati forrás igénybevételével. 2015-ben a pályázati anyag elkészítését, benyújtását, a projekt előkészítését kívánjuk elvégezni. Szintén fontos feladat a Táv hő I. és az Ady E. úti rendszerek felülvizsgálatáról szóló tanulmány elkészítése.

### **Hőszállítás:**

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 és A-13/M jelű aknák közt), valamint a Kistarján úton, és Báthori lakótelepet ellátó ágvezeték kórház területén haladó szakaszán kívánjuk elvégezni. A vezetékcserekek 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.

### **Hőátadás:**

A hőátadáson belül a lemezes hőcserélő program intenzívebb folytatása, valamint a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje jelentkezik feladatként. A szivattyúcserekekkel 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.





### ***Egyéb fejlesztések:***

A három nagy területen kívül a 2015. évre a Salgó úti telephely fejlesztését, valamint a fentiekben ismertetett beruházásokhoz kapcsolódó energetikai pályázatok és tanulmányok elkészítését tervezzük. A telephely bővítésével a megnövekedett raktározási feladatok megfelelően elláthatóak lesznek.

### **További területeken tervezett fejlesztések**

A fenntartási divízió járművekkel és gépekkel való felszerelése az előző években megtörtént, 2015-re kisebb volumenű gép és szerszám beszerzéseket terveztünk. A vagyonkezelési divízió területén a Munkásotthon téri irodaház további fejlesztése jelentkezik feladatként. Ennek keretében az első emeleten a folyosói burkolat cseréjét, a 110. helyiség felújítását és a vizesblokkok festését tervezzük. Ezek a felújítások mind azt célozzák, hogy az irodaház minél jobb szolgáltatásokat tudjon biztosítani a bérlőknek, amik által a kihasználtsága tovább javítható.

Szintén tervezzük a Munkácsy úti telephely építészeti felújítását, közműveinek helyreállítását.

Informatikai fejlesztések területén az elavult gépek és hálózati szoftverek, operációs rendszerek részleges cseréjét tervezzük a 2015-ös évre.

2015. évi üzleti terv

adatok: ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013. tény	2014. tény	2015. terv	Index % 2015/14
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 488 277	1 389 437	1 422 752	102,4
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	24 831	11 334	12 000	105,9
III.	Egyéb bevételek	923 984	686 173	657 495	95,8
01.	Anyagköltség	1 412 124	1 058 997	1 176 252	111,1
2.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	116 932	121 740	124 536	102,3
3.	Egyéb szolgáltatások értéke	23 278	23 647	24 286	102,7
4.	Eladott áruk beszerzési értéke	105 678	116 798	60 645	51,9
5.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	107 779	112 067	132 785	118,5
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 765 791	1 433 249	1 518 504	105,9
6.	Béreköltség	244 886	250 368	255 320	102,0
7.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 335	37 728	37 910	100,5
8.	Bérfjárulékok	71 780	72 596	76 822	105,8
V.	Személyi jellegű ráfordítások	352 001	360 692	370 052	102,6
VI.	Értékcsökkenési leírás	126 441	133 198	138 800	104,2
VII.	Egyéb ráfordítások	109 752	86 646	47 925	55,3
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	83 107	73 159	16 966	23,2
10.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	256	73	25	34,2
11.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	13 424	3 390		0,0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	13 680	3 463	25	0,7
12.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20 942	11 537	11 699	101,4
13.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 183	8 326	1 600	19,2
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	28 125	19 863	13 299	67,0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-14 445	-16 400	-13 274	80,9
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	68 662	56 759	3 692	6,5
X.	Rendkívüli bevételek	82 971	20 319	20 030	98,6
XI.	Rendkívüli ráfordítások	81 778	1 191	1 340	112,5
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	1 193	19 128	18 690	97,7
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	69 855	75 887	22 382	29,5
XII.	Adófizetési kötelezettség	4 846	4 858	1 800	37,1
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	65 009	71 029	20 582	29,0
14.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	#####
15.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0	#####
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	65 009	71 029	20 582	29,0

2. sz. melléklet

<b>TŐKE ÉS FELHALMOZÁSI JELLEGŰ BEVÉTELEK, KIADÁSOK 2015. ÉVI TERV</b>	
Megnevezés	Terv e Ft
<b>BEVÉTELEK</b>	
Tárgyi eszköz, helyiség értékesítés	70 388
Lakótelek értékesítés	0
Lakásértékesítés	10 000
Egyéb sajátos felhalmozási bevétel	100
Privatizációs bevétel	6
Pénzügyi befektetések bevétele	0
<b>Összesen</b>	<b>80 494</b>
<b>KIADÁSOK</b>	
<b>Vagyonhasznosítási kiadások</b>	<b>35 000</b>
Megbízási díj	5 080
Bontás, egyéb	29 920

3. sz. melléklet

INGATLANKEZELÉS 2015. ÉVI TERV	
Megnevezés	Terv e Ft
<b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>	
<b>BEVÉTELEK</b>	
Lakossági díjbevétel (lakbér, fűtés, víz)	127 370
Szociális támogatás	12 630
<b>Összesen</b>	<b>140 000</b>
Lakásfelújítás	20 200
<b>KIADÁSOK</b>	
	<b>254 481</b>
Lakásüzemeltetés	162 281
Lakáskarbantartás	10 000
Erzsébet tér adósságszolgálat	28 000
Általános forgalmi adó	34 000
<b>Összesen</b>	<b>234 281</b>
Lakásfelújítás	20 200
Bérlakásgazdálkodás hiány	-94 281
Nem lakáscélú helyiség díjbevételből kiegészítés	16 500
<b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>	<b>-77 781</b>
<b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>	
<b>BEVÉTELEK</b>	
	<b>119 702</b>
Nem lakáscélú helyiségek díjbevétel (bérleti díj, közüzemi díjak)	<b>105 000</b>
Nem lakáscélú helyiségek felújítása	14 702
<b>KIADÁSOK</b>	
	<b>119 702</b>
Nem lakásüzemeltetés	66 500
Nem lakáskarbantartás	5 000
Általános forgalmi adó	17 000
<b>Összesen</b>	<b>88 500</b>
Nem lakás felújítás	14 702
Lakásgazdálkodás kiegészítés	16 500
<b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg</b>	<b>0</b>
<b>EGYENLEG</b>	
	<b>-77 781</b>

**Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága**

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2015. évi üzleti tervéről**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2015. április 9-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2015. évi üzleti tervét és az alábbi megállapításokat tette.

A Társaság 2015. évi üzleti tervében jelentős eredményességi elvárás fogalmazódott meg a 2014. évi tervhez viszonyítva, ugyanakkor elmarad a 2014. évben realizálódott eredményhez képest. A Felügyelő Bizottság megítélése szerint ez reálisan tükrözi a 2012 óta gazdaságilag megerősödött, stabilizálódott Társaság és a bizonytalan gazdasági környezet hatását. Tevékenységének meghatározója a távfűtés, ahol jelentős kockázattal számol a terv, és komoly erőfeszítéseket fogalmaz meg ezek ellensúlyozására, csökkentésére. A Felügyelő Bizottság egyet ért azzal, hogy a Társaság erőforrásainak döntő részét erre a területre koncentrálja, egyet ért továbbá a megfogalmazott piacnyitási, piacbővítési törekvésekkel, kiemelten fontosnak tartja az Ipari Park III. értékesítésének előkészítését.


A FEB úgy ítéli meg, hogy a 2015. évi üzleti terv alapján biztosított a város lakosságának színvonalas kiszolgálása és megfelel a tulajdonos önkormányzat elvárásainak.

Mindezek alapján a Felügyelő Bizottság értékelve a 2015. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 20.582 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 20.582 eFt adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2015. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2015. április 9.

  
Miklós László  
FEB elnök