

su/183h-1/23.



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**JAVASLAT  
A  
SALGÓ VAGYON KFT.  
2023. ÉVI  
ÜZLETI TERVÉRE**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése részére**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a 2023. évre szóló üzleti tervét.  
A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettük figyelembe:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2023. évi elfogadott költségvetésének a cég vagyonkezelési tevékenységére vonatkozó célkitűzéseit, keretszámait és a megbízási szerződésünkben foglaltakat.
- A város távfűtését biztosító – saját tulajdonunkban lévő - rendszer fenntartása, hatékony működtetése, fejlesztése, annak érdekében, hogy a megrendelői igényeket (lakosság, közület) magas szinten tudjuk teljesíteni és bővíteni.
- Saját vagyonelemeink és erőforrásaink hatékony működtetése és hasznosítása.
- Szigorú, takarékos költséggazdálkodás az eredményes működés érdekében, a napi likviditás, valamint a fejlesztések pénzigényének a biztosítása tervszerű pénzgazdálkodással.
- Az MSZ EN ISO 9001:2015, az MSZ EN ISO 14001:2015 és az MSZ EN ISO 50001:2012 szabványok szerint kialakított integrált minőség-, környezetközpontú- és energiairányítási rendszer folyamatos működtetése, fejlesztése a törvények és a jogszabályok támasztotta követelményeknek, egyben a megrendelők, egyéb érdekelt felek igényeinek való megfelelés érdekében.
- Kockázatelemzés végzése a várható működést érintő kockázatok felmérésére, a veszélyforrások elkerülése, vagy hatásainak csökkentése érdekében. A feladatokat intézkedési tervben rögzítjük. A folyamatok szabályozásával biztosítjuk tevékenységünk színvonalának folyamatos emelését.

Fő célkitűzések:

A tervezett bevétel összege 6.883.502 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 23,5 %-os növekedéssel számolunk. Ezen belül a hőszolgáltatási tevékenység árbevételének 3 %-os növekedésével számolunk, összege 1.709.786 ezer Ft. A távhő értékesítést a 2012-től 2022-ig terjedő időszak átlagos fogyasztási adatai alapján terveztük. Mivel szolgáltatásunk a lakosság tekintetében hatósági áras, ott árváltozással nem számolunk, a közületi árak emelkedéséből adódik a növekedés. A távhőszolgáltatási támogatást a 2023.01.01-től érvényes tarifák alapján vettük figyelembe, ennek összege 4.444.026 ezer Ft, nagymértékben nőtt.

Az egyéb tevékenységek bevételeinek összértéke 729.690 ezer Ft. Tartalmazza többek között az önkormányzati megbízási tevékenységhez kapcsolódó, valamint a saját ingatlanok hasznosításából származó árbevételt, és egyéb bevételeket.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 6.874.155 ezer Ft, mely a bázishoz képest 23,6 %-kal nőtt, és döntően azt anyagköltségek között kimutatott energiaár emelés az oka.

Célunk - az eredményt negatívan befolyásoló külső és belső hatások ellensúlyozása révén - nyereséges gazdálkodás folytatása. A tervezett adózás előtti eredmény összege 9.347 eFt, a tervezett adózott eredmény 8.347 eFt.

A társaság stabil pénzügyi helyzete, a napi likviditás szigorú nyomon követésével fenntartható.

A 2023. évi fejlesztési tervben 158.789 ezer Ft összértékű beruházás megvalósítását tervezzük.

Ezen belül is kiemelt beruházásként kezeljük a hosszútávú stratégiához kapcsolódó, hőtermelés szerkezet átalakításának előkészítését.

Célkitűzésünk a korábbi évekhez hasonlóan az eredményes gazdálkodás feltételeinek megteremtése, feladatunk magas színvonalon történő ellátása.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

A fenti gondolatok jegyében és az üzleti terv dokumentumban foglaltak alapján kérem a Salgó Vagyon Kft. 2023. évre vonatkozó üzleti tervét megvitatni és azt elfogadni szíveskedjenek!


### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. 2023. évi üzleti tervét a melléklet szerint 8.347 ezer Ft adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató  
Határidő: 2023. december 31.

Salgótarján, 2023.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.

  
Méhes András  
ügyvezető igazgató

## Salgó Vagyon Kft. 2023. évi üzleti terve

### I.

#### A társaság 2023. évi gazdasági célkitűzései

A 2023. 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                      | 2 244 781        | 2 302 288        | 102,6        |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 11 906           | 20 000           | 168,0        |
| Egyéb bevételek                      | 3 316 730        | 4 561 214        | 137,5        |
| Pénzügyi műveletek bevételei         | 9                | 0                | 0,0          |
| <b>Bevételek összesen</b>            | <b>5 573 426</b> | <b>6 883 502</b> | <b>123,5</b> |

A tervezett bevételek összege 6.883.502 ezer Ft, összességében 23,5 %-kal magasabb a bázisidőszakban realizált értéknél. A bevételek összegét alapvetően a nettó árbevétel határozta meg korábban, de a 2022 év során kialakult energia árak, és a lakosság által fizetett (rezsicsökkentett) bevétel miatt, az egyéb bevételek jelentősen emelkedtek, a távhő támogatás miatt. Terveink szerint az összes bevétel 33,4 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből. Az előző évhez képest a nettó árbevétel közel azonos szinten került meghatározásra, a fogyasztási adatok figyelembevétel alapján, az alábbi összetétel szerint:

#### A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

| Megnevezés  | Bázis (eFt)      | Terv (eFt)       | Index (%)    |
|---|------------------|------------------|--------------|
| Hőszolgáltatás árbevétele                           | 1 659 449        | 1 709 786        | 103,0        |
| Önkormányzati megbízási díj                         | 68 429           | 68 429           | 100,0        |
| Saját ingatlanok bérleti díj bevétele               | 32 076           | 31 638           | 98,6         |
| Egyéb vagyonkezelési bevétel                        | 16 356           | 30 766           | 188,1        |
| Megrendelésre végzett felújítás, javítás árbevétele | 41 565           | 25 070           | 60,3         |
| Önkormányzati ingatlanok bérleti díja               | 272 141          | 241 007          | 88,6         |
| Közvetített szolgáltatások bevétele (átfutó)        | 132 257          | 99 239           | 75,0         |
| Egyéb árbevétel                                     | 22 508           | 96 352           | 428,1        |
| <b>Összesen:</b>                                    | <b>2 244 781</b> | <b>2 302 287</b> | <b>102,6</b> |

A **nettó árbevétel** 74,3 %-a, 1.709.786 ezer Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.659.449 ezer Ft, melyhez képest 3 %-os növekedést tervezünk, a fogyasztási adatok alakulása miatt.

A távhőszolgáltatás árbevételének 15,8 %-át az alapdíjakból, 84,2 %-át a hődíjakból realizáljuk.

A terv készítése során a 2012-től 2022-ig terjedő időszak mennyiségi adatainak átlagát vettük figyelembe, ezáltal csökkenthető az időjárási viszonyok alakulásában rejlő kockázat.

Az értékesítés tervezett mennyisége 222.460 GJ. A hődíj bevétel tervezett összege 1.439.640 ezer Ft.

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

Az **önkormányzati megbízási díj** nettó összege 2023-ban 68.429 ezer Ft.

A **közvetített szolgáltatásokból** keletkező árbevétel 99.239 ezer Ft, mely elmarad a bázis időszakitól. Az **önkormányzati ingatlanok bérleti díjának** tervezett nettó összege 241 007 ezer Ft.

A saját tulajdonú ingatlanok bérleti díjából 31.638 ezer Ft árbevételt tervezünk. Az egyéb vagyonkezelési tevékenység tervezett bevétele 30.766 ezer Ft.

A társaság bevételeinek 66,3 %-a, azaz 4.561.214 ezer Ft képződik az **egyéb bevételekből**, melynek összege várhatóan 37,5 %-kal nő az előző évihez képest, az ártámogatás jelentős emelkedése miatt.

#### Egyéb bevételek tervezett alakulása

| Megnevezés                          | Bázis (eFt)      | Terv (eFt)       | Index (%)    |
|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Távhő támogatás                     | 3 237 140        | 4 444 026        | 137,3        |
| Tárgyi eszköz értékesítés           | 3 041            | 0                | -            |
| Fejlesztési támogatások elszámolása | 22 429           | 22 415           | 99,9         |
| CO2 kvóta elszámolás                | 3 527            | 16 134           | 457,4        |
| CO2 kvóta céltartalék feloldás      | 33 159           | 77 653           | -            |
| Behajthatatlan köv. befizetése      | 1 050            | 0                | -            |
| Köv. értékvesztés visszairás        | 11 129           | 0                | -            |
| Kapott késedelmi kamat              | 1 607            | 144              | 9,0          |
| Káreseményekkel kapcsolatos bevétel | 2 811            |                  |              |
| Egyéb                               | 837              | 843              | 100,7        |
| <b>Összesen</b>                     | <b>3 316 730</b> | <b>4 561 215</b> | <b>137,5</b> |

A tervezett egyéb bevételek 97,4 %-a **távhőszolgáltatási támogatásból** keletkezik, melynek összege a tervben 4.444.026 ezer Ft. A bázisidőszakban ilyen címen 3.237.140 ezer Ft érkezett a társasághoz.

A tervezés során a jelenlegi, 2023. IX. 30-ig hatályos tarifával számoltunk. A 2023. X. 1-től érvényes támogatási tarifa még nem ismert, mértéke a gáz- és hőenergia beszerzési árak és egyéb költségek alakulásának függvénye.

A vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása eredményeképpen 22.415 ezer Ft halasztott bevételt vettünk figyelembe.

A távhőtermelés légszennyező hatását kontrolláló szén-dioxid kvóta elszámoláshoz kapcsolódóan – az ingyenes kvóta kiosztás eredményeképpen – 16.134 ezer Ft egyéb bevételt könyvelhetünk el. Az elszámoláshoz nem elegendő az ingyenesen kapott kvóta mennyiség, szükség lesz a korábban vásárolt kvóta részbeni felhasználására. Ennek eredményre gyakorolt hatását az e célra képzett céltartalék feloldásával részben kompenzáljuk, 77.653 ezer Ft értékben.

A két tétel együttes összege fedezi a ráfordítások között elszámolt kiadást, így a 2022 évben képzett céltartaléknak köszönhetően nem lesz eredmény rontó hatása a CO kvóta elszámolásának 2023-ban.

Az egyéb tételek között 144 ezer Ft értékben késedelmi kamat bevételt, 843 ezer Ft értékben per- és végrehajtási költség megtérülést, és egyéb kisebb tételeket terveztünk.

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

A **költségek, ráfordítások** tervezése során minden általunk befolyásolható megtakarítási lehetőséget számba vettünk a nyereséges gazdálkodás biztosítása érdekében.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 6.874.155 ezer Ft, a bázishoz képest 23,6 %-kal nőtt.

#### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

| Megnevezés                      | Bázis<br>(eFt)   | Terv<br>(eFt)    | Index<br>(%) |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Anyagjellegű ráfordítások       | 4 749 529        | 5 998 482        | 126,3        |
| Személyi jellegű ráfordítások   | 457 357          | 548 690          | 120,0        |
| Értékcsökkenési leírás          | 138 505          | 134 323          | 97,0         |
| Egyéb ráfordítások              | 194 012          | 162 608          | 83,8         |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 23 944           | 30 052           | 125,5        |
| <b>Ráfordítások összesen</b>    | <b>5 563 347</b> | <b>6 874 155</b> | <b>123,6</b> |

A kiadások meghatározó eleme a 87,3 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások**, 5.998.482 ezer Ft értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 5.490.391 ezer Ft értékkel, melyből ennek 94,7 %-át, azaz 5.199.099 ezer Ft-ot a hőszolgáltatás ellátásához szükséges **gáz- és hőenergia** vásárlására fordítunk. A társaság eredményessége szempontjából



meghatározó jelentőségű, hogy milyen arányban, milyen feltételekkel biztosítható a hőszolgáltatás ellátásához szükséges energia. A tervezés során az ésszerűség, és a rajtunk kívül álló, általunk nem befolyásolható adottságok összevetésével, optimális kombinációjával számoltunk. Célul tűztük ki a kockázatok minimalizálását. Ennek érdekében a korábbi évekhez hasonlóan gázbeszerzésnél csatlakoztunk a MATÁSZ közös tenderéhez, a gázévre érvényes gázszerződés legjobb kondíciókkal való megkötése érdekében. Hőbeszerzés vonatkozásában a hatósági árak év közbeni változása szintén kockázati tényező lehet, melynek hatására folyamatos elemzéssel készülünk fel.

A 2023. évi tervben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége az előző évhez képest 27,8 %-kal nő. Az értékesítési terv megvalósításához természetes mértékegységben 257.995 GJ energia beszerzése szükséges, amelyből 113.624 GJ gáz-, és 144.371 GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 291.292 ezer Ft értékben.

Ebben a költségcsoportban hatékony beszerzési rendszer működtetésével, és egyéb takarékosagra irányuló intézkedésekkel tervezzük elérni az inflációs hatások kompenzálása mellett az előző évben felmerült költségek szinten tartását.

Az **igénybevett szolgáltatások** tervezett értéke 143.100 ezer Ft, a bázishoz képest hasonló összegűt tervezünk. Legjelentősebb tételek a karbantartási és üzemeltetési kiadások, a székhely és a telephelyek biztonsági őrzése, takarítása, valamint az ipari park fenntartási költségei. Emellett itt jelennek meg többek között a posta, telefon, internet költségei, az informatikai szolgáltatások, az oktatási, továbbképzési költségek, az ügyvédi, könyvvizsgálói és egyéb megbízási díjak, valamint a hirdetési és reklám kiadások.

Az **egyéb szolgáltatások** tervezett értéke 26.270 ezer Ft, ennek 69,5 %-át, 18.265 ezer Ft-ot a bankköltségek alkotják. Jelentős kiadási tételt jelentenek még a biztosítási díjak, valamint a perköltségek és különféle hatósági díjak, illetékek is.

Az anyagjellegű ráfordítások részét képezik még a továbbszámlázott, **közvetített szolgáltatások ráfordításai** 338.721 eFt értékben. Tartalmazza az önkormányzati ingatlanok bérleti díjának közvetített szolgáltatásként történő elszámolását, valamint az önkormányzati ingatlanok továbbszámlázott üzemeltetési kiadásait.

A **személyi jellegű ráfordítások** tervezett összege 548.690 ezer Ft, az alábbi összetétel szerint:

| Megnevezés                                    | Bázis (eFt)    | Terv (eFt)     | Index (%)    |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Béreköltség                                   | 369 335        | 448 903        | 121,5        |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések            | 38 161         | 40 168         | 105,3        |
| Bérbírálatok                                  | 49 861         | 59 619         | 119,6        |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b> | <b>457 357</b> | <b>548 690</b> | <b>120,0</b> |

A 2022. évi átlagos statisztikai állományi létszám 81 fő volt. 2023-ban létszámváltozást nem tervezünk, új felvételekre a kilépések következtében megüresedett munkakörök betöltése érdekében kerül sor.

A bérköltség tervezett összege 448.903 ezer Ft, 21,5 %-kal haladja meg a bázis költséget. 2023. január 1-től átlagosan 15 % bérfelzárkózásra került sor.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 40.168 ezer Ft. Bázisszintű juttatásokat és egyéb járulékos költségeket, valamint kismértékben csökkenő betegszabadságot, táppénzhozzájárulási kiadást tervezünk.

A bérjárulékok tervezett összege 59.619 ezer Ft, az előző évhez képest 19,6 %-os növekedést tervezünk.

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

**Értékcsökkenési leírás** címén 134.323 ezer Ft ráfordítást tervezünk, mely a bázis időszakban elszámolt összegtől 3%-kal marad el.

Az **egyéb ráfordítások** összege 162.608 ezer Ft. Ebből a fizetendő helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolandó központi adók tervezett összege 12.543 ezer Ft. Emellett jelentős tétel a 2021. évi CO2 kvóta felhasználás elszámolására tervezett 93.787 ezer Ft, melynek teljesítéséhez az ingyenes kiosztás mellett a korábban vásárolt kvóta egy részét is szükséges felhasználni. További jelentős tétel az értékesítés alatt lévő ipari parki terület könyvszerinti értéke 55.004. ezer Ft összeggel. Az előzetesen felszámított le nem vonható Áfa összegét 1.200 ezer Ft-tal terveztük. A fennmaradó 74 ezer Ft egyéb kisebb tételek felmerülésére nyújt fedezetet.

**Pénzügyi műveletek ráfordításai** címen 30.052 ezer Ft a tervezett kiadás, melynek jelentős része a fizetendő kamatok összege.

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

| Megnevezés                   | Bázis (eFt) | Terv (eFt) | Index (%) |
|------------------------------|-------------|------------|-----------|
| Üzemi tevékenység eredménye  | 34 014      | 39 399     | 115,8     |
| Pénzügyi műveletek eredménye | -23 935     | -30 052    | 125,6     |
| Adózás előtti eredmény       | 10 079      | 9 347      | 92,7      |
| Adózott eredmény             | 8 949       | 8 347      | 93,3      |

### Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete 2022. év folyamán stabil volt, a fizetési kötelezettségek határidőben teljesültek.



2023. évre pénzforgalmi tervet készítettünk, melyet havonta aktualizálunk, hogy eltérés esetén időben meg tudjuk tenni a szükséges intézkedéseket. A részletes terv összefoglaló adatait tartalmazza az alábbi táblázat.

### 2023. évi tervezett pénzforgalom alakulása

adatok eFt-ban

| Bevételek                   |                  | Kiadások                  |                  |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| <i>Nyitó egyenleg</i>       | <b>1 446 526</b> |                           |                  |
| Árbevétel                   | 1 794 833        | Hő- és gázbeszerzés       | 7 933 144        |
| Távhő támogatás             | 3 686 596        | Beruházási szállítók      | 18 940           |
| Adó visszaigénylés          | 1 644 326        | Egyéb szállítók           | 502 393          |
| Önk.megbízási díj           | 86 905           | Személyi jell. kiadások   | 341 650          |
| Fejlesztési hitel           | 0                | Önkorm.elszám. egyenleg   | 137 380          |
| Egyéb eseti bevétel         | 323 003          | 2022. évi osztalék        | 0                |
|                             |                  | Hódíj visszautalás        | 36 357           |
|                             |                  | Bankköltség, kamatok      | 39 032           |
|                             |                  | Hiteltörlesztés           | 28 050           |
|                             |                  | Egyéb kifizetés           | 58 525           |
|                             |                  | <b>Záró egyenleg</b>      | <b>-113 282</b>  |
| <b>Bevételek (nyitóval)</b> | <b>8 982 189</b> | <b>Kiadások (záróval)</b> | <b>8 982 189</b> |

Az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében 2023. évre 180 millió Ft összegű folyószámlahitel szerződést kötöttünk. Ezáltal a működési kiadások és tervezett beruházások finanszírozási forrása biztosított.

### Kintlévőségek kezelése, a behajtás főbb feladatai

A hátralékkezelés során a Társaság fő célja a kintlévőség növekedésének megakadályozása, az adósok fizetőkészségének ösztönzése, valamint a behajtás eredményességének javítása.

Az önkormányzati bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok bérleti és közüzemi díjhátralékainak csökkentése érdekében elsődleges feladat a bérlők teljesítésének figyelése, elemzése, a folyamatos és fizetési határidőre történő bérleti és közüzemi díjfizetés figyelemmel kísérése. A bérleti szerződésekben a bérlő kötelezettséget vállal a bérleti és közüzemi díjak folyamatos és pontos, határidőre történő megfizetésére. Amennyiben kéthavi bérleti és/vagy közüzemi díj megfizetésével elmarad, szerződésszegést követ el, amely az önkormányzati ingatlanok bérbeadására irányadó jogszabályokra figyelemmel a bérleti szerződés felmondásához vezethet.

A szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztető, illetőleg írásbeli fizetési felszólítás, mint jogi eljáráson kívüli intézkedések jellemzően a kisebb összegű, illetve 60-90 napon belüli lejárt esedékességű díjtartozással rendelkező adósok esetében hatékony.

Az önkormányzati bérlakásokhoz kapcsolódó követelésállomány 90%-át a 365 napon túli lejárt követelések teszik ki. A behajtási tevékenység mielőbbi megkezdésének következtében a tartós (180-365 napon túli) bérlati és/vagy közüzemi díjhátralékkal rendelkező adósok számának növekedése megakadályozható.

Az átmeneti fizetési nehézséggel küzdő bérlők esetében a felhalmozott díjtartozás mértékétől függően 3, 6, kivételes esetben 12 havi vagy azt meghaladó időtartamú részletfizetési kedvezményt biztosítunk, a folyamatos teljesítést figyelemmel kísérjük. Már egy havi részlet megfizetésének elmulasztása a fizetési megállapodás érvénytelenségét eredményezi, a hátralék beszedésére pedig jogi eljárást kezdeményezünk.

Az eredménytelen fizetési felszólítások és fizetési egyezségek esetén a bérlati jogviszony mielőbbi megszüntetésére és a lakás kiürítésére törekszünk, hogy megelőzzük a tartozás további növekedését.

A jogi eljárás (bírósi, közjegyzői eljárás) alatt álló adósok esetében elsődleges cél, hogy a jogi eljárás alá vont pénzkövetelésen felül az adósnak további tartozása ne keletkezzen. Amennyiben a bérlő továbbra sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, továbbá önként nem hagyja el az önkormányzati bérleményt, az ingatlan kiürítésére, valamint a pénztartozás beszedésére bírósági eljárást, amennyiben a bérleményt önként elhagyja, kizárólag a pénztartozás megfizetésére közjegyzői fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk.

Figyelemmel kísérjük az elköltözött, kilakoltatott adósok személyi adatváltozásait, tájékoztatást kérünk a személyi adat nyilvántartásból elérhető érvényes lakcímre/tartózkodási helyre vonatkozóan. Amennyiben volt bérlő az elköltözését követően a bérlemény címéről nem jelentkezik ki, a járási hivatalnál intézkedünk a lakcím érvénytelenítésére.

A távhőszolgáltatáshoz kapcsolódó kintlévőség-kezelésnél a tartós, a 180-365 napon túli tartozás kialakulásának megakadályozása az elsődleges cél, ezért már a 30-60 napon túl lejárt esedékességű távhődíjtartozás beszedésére intézkedünk. Távhő ügyfélszolgálatunk heti három nap nyitvatartási időben áll a személyesen megjelent ügyfelek, illetve telefonon érdeklődők rendelkezésére. A veszélyhelyzetben az ügyfelek ügyintézési szokásai kissé átformálódtak, ma már egyre többen előnyben részesítik az érintkezésmentes ügyintézés (elektronikus ügyintézés, e-mail, e-bejelentő rendszer, online fizetés) lehetőségét. A tapasztalatok alapján a klasszikus távhő ügyfélszolgálati tevékenység és a követeléskezelési feladatok teljeskörűen elláthatók a személyes találkozás fogyasztói igénye nélkül is.

2022-ben csatlakoztunk az Adatváltozás-kezelési Szolgáltatáshoz, melynek segítségével az e-bejelentő rendszeren keresztül kommunikálhatunk ügyfeleinkkel.

2023. évre tervezzük az online TÁVHŐ ügyfélszolgálat bevezetését.

Távhőszolgáltatási követeléskezelési tevékenységünk során a távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére 2016. évben készített intézkedési tervben foglalt szempontokat - 2016-tól folyamatosan hirdetjük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót”, illetőleg törekszünk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát ügyintézés és követeléskezelés fenntartására - a 2023. évben is.

## II. Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2023 évi terve

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonekezeléséhez, és egyéb szolgáltatási területeihez kapcsolódó feladatok a korábbi évekhez hasonlóan az alábbi bontásban kerülnek tervezésre:

- tulajdonváltással járó vagyonehasznosítás a megbízó által elvárt tőke- és felhalmozási jellegű bevételek érvényesítése,
- tulajdonváltással nem járó ingatlanhasznosítás, a megbízó által meghatározott ingatlankezelés bevételeinek és kiadásainak érvényesítése az egyensúly biztosítása mellett,
- vagyonekezeléssel összefüggő – nem bevétele orientált – tevékenység,
- városfenntartási gyorsjavító szolgáltatás.

### A. Tulajdonváltással járó vagyonehasznosítás

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

Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése 3.000.000 Ft

***Bérlakás értékesítés:*** **3.000.000 Ft**

A lakásértékesítési előirányzat alapját a korábbi években megkötött részletfizetési ütemű adásvételi szerződések alapján befolyó összeg (1.000.000 Ft), valamint minimális lakásértékesítés (2.000.000 Ft) bevételei terve képezi. A lakásértékesítésre tervezett bevételek a Közgyűlés által már kijelölt lakások eladásából várható.

***Egyéb helyiségek értékesítése*** **0 Ft**

Egyéb helyiség értékesítést nem terveztünk.

2022. évben a hitelezői igény kielégítése jogcímen önkormányzati tulajdonba került Salgótarján, Csokonai út 69. szám alatti ingatlan a Közgyűlés nyílt pályázat útján értékesítésre kijelölte. A pályázati eljárás folyamatban van. Értékesítés esetén a bevételek 2022. évre várható. Ezen felül a korábban értékesítésre kijelölt ingatlanokat (St., Budapesti út 39. I/3. volt KMB iroda, St., Rónai út 28. volt kultúrház, St., Alkotmány út 9. volt Daewoo szalon) többszöri pályázat útján sem sikerült értékesíteni. A jelenlegi piaci gazdasági helyzethez igazodva újra kell gondolni az értékesítésre kijelölt ingatlanok hasznosítását.

Tárgyi eszközök értékesítés 15.467.000 Ft

***Építési telek értékesítés:*** **15.367.000 Ft**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 166/2022.(XI.29.) számú határozatával jóváhagyta a Salgótarján, Gorkij krt. 12. (hrsz:6677/34) szám alatti

garázstelep létesítésére alkalmas építési telek értékesítését nyílt pályázat útján. Az induló vételár alapján 12,1 millió forint + áfa bevétel tervezésre került sor.

**Idegen felépítmény alatti terület értékesítése: 100.000 Ft**

Az előirányzat elsődlegesen 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 bevétel: 181.575.000 Ft**

**Bérlakás kezelés (fenntartás): 203.693.000 Ft**

A jelenlegi lakbérékkel számolva 181.575.000 Ft lakbér és közüzemi díj bevételt tervezünk, mely a várható bevételhez igazodva, meghaladja a 2022 évi tervezett összeget. 2022. évben a lakbér fokozatos emelésére került sor a szerződések megújításával, mely emelés a szociális alapú lakbér esetén 13,8%-ot, míg a piaci alapú lakbérnél 27,78%-ot jelent. 2023. évben a szerződések megújításával járó lakbér emelés júniusban befejeződik. A 2022. év szeptember 30. napján lakott állományt bázisként alapul véve 2023 évben a nyár közepéig a fennmaradó 36 %-os állománynál is megjelenik a lakbér emelés.

A 2022. évben bevezetett nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díj mértéke a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben az alábbi:

- |   |            |
|---|------------|
| - Erzsébet tér 1-2.:  | 2.500Ft/hó |
| - Rákóczi út 184., Gorkij 83-85., Hősök út 22.,<br>Alagút út 10., Budapesti út 39.: | 1.500Ft/hó |

A külön szolgáltatási díj beszedéséből – a jelenlegi szerződéses állomány és a szolgáltatási díj fokozatos bevezetésének befejezése alapján – 2023 évre kb. 18.000.000 Ft többletbevétel keletkezik.

A szórványlakások esetén a társasházi közös költség térítés bevezetésével 2023. ére – a 2022. év harmadik negyedév záró adatával számolva – kb. 2.100.000 Ft többletbevétel keletkezik

A tervidőszakban a lakberek emelés, illetve közös költség térítés bevezetés fokozatosságára tekintettel az éves bevétel az alábbiak szerint alakul:

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Tervezett lakbér bevétel:            | 161.475.000 Ft      |
| Külön szolgáltatási díj hatása:      | 18.000.000 Ft       |
| <u>Közös költség térítés hatása:</u> | <u>2.100.000 Ft</u> |
| Tervezhető bérlakás bevétel:         | 181.575.000 Ft      |

A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó tömbházak lakásainak fizető bérlőkkel történő feltöltése továbbra is fontos feladat.

Nem terveztünk összeget a kolónia lakások helyreállítására. Az egyéb területen lévő kolóniák esetében figyelemmel a város lakásgazdálkodási koncepciójára és kolónia programjára, a megüresedett komfort nélküli kolónialakásokat nem adjuk bérbe, a

megüresedett lakások/épületek nyílászáróit falazni, majd közgyűlési határozatnak megfelelően bontani szükséges.

**Lakásfenntartásra** – mely tartalmazza társaságunk 2022. évi megbízási díját is – összesen **203.693.000 Ft**-ot tervezünk, mely az alábbi elemekből áll:

|               |                |
|---------------|----------------|
| Karbantartás: | 37.000.000 Ft  |
| Üzemeltetés:  | 166.693.000 Ft |

Az üzemeltetési kiadások tartalmazzák a Salgó Vagyon Kft. megbízási díját (51.943.000 Ft). Az építőipari szektorban robbanásszerű áremelkedés következett be. Az energiaszektorban a gázárak 7-14 szeresére, a távhő díjak 14 szeresére emelkedtek 2022. év harmadik negyedévének végétől. Az elektromosáram emelkedés a jelenlegi ár legalább 8 szorosára várható 2023. január 1. napjától. Az üzemanyag ár 2022. év második felétől majdnem duplájára emelkedett a hatósági ár cégek esetében történő kivezetésével, mely költségnövekedés előre nem látható volt és ezen többlet kiadást már 2023. évre tervezni szükséges. A Központi Statisztikai Hivatal által közétett adatok szerint a fogyasztói ár az előző év szeptemberéhez képest egy év alatt 20,1 %-kal, míg a lakásjavítás és -karbantartás 22,8, %-kal nőtt. Az óriási mértékű áremelkedés és az infláció jelentős hatással van a karbantartási és üzemeltetési feladatok ellátására is.

A lakásfenntartással kapcsolatos összes szerződésnél ismételten meg fog jelenni a jelenlegi gazdasági helyzetre hivatkozva a vállalkozási díj mértékének emelése. A vállalkozási díj mértékének emelése már a 2022. év utolsó negyedévében előre nem tervezett kiadásként megjelent a KATA választására jogosult kör jogszabályi szűkítése következtében, de ez fokozódni fog az energiaválság és az infláció következtében.

Az egyéb üzemeltetési kiadások között új tételként jelenik meg az országos szinten óriási mértékkel emelkedett ágyi poloska fertőzöttség miatti többlet kiadás, mely érinti a Garzonház lakásállományának közel felét. A többi főépületben való nagyszámban történő megjelenése csak idő kérdése. A rovarfertőzöttség megfékezése érdekében a lakásüzemeltetési ágon számolni kell ezen többletköltséggel. A potenciálisan kiadható lakások mindegyike jelentős helyreállítási munkálatokat igényel (ide nem értve az Erzsébet tér 1. 15-17 emeleten lévő lakásokat). Az előregedett gépészeti vezetékekből adódóan a karbantartási javítási munkálatok számának növekedése várható. A kizárólagos önkormányzati tulajdont képező épületek esetén mind az épület közös-, mind a lakásokban futó gépészeti vezetékek cseréjét az elkövetkezendő években ütemezni kell a szükséges forrás elkülönítésével.

A lakásfenntartásnál számolni kell a 230 vízóra érvényességi idejének lejáratához kapcsolódó vízóracsere költségével és plombálási díjjal, melyet az ÉRV Zrt. 2021. évben megemelt.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Nem lakáscélú helyiségek bevétele:</b>    | <b>210.000.000 Ft</b> |
| <b>Nem lakáscélú helyiségek fenntartása:</b> | <b>137.407.000 Ft</b> |

A bevételek a 2022 évi tervadatra, valamint a várható bevételre alapozva került tervezésre. A határozott idejű éves szerződések megújítása esetén a bérleti díj az infláció mértékével kerül megemelésre, mint ahogyan arra 2021-2022. évben is sor került.

A társasházakban lévő bérbeadott üzlethelyiségek esetén a bérlők részére áthárításra kerül a társasházi közös költség, mely az önkormányzati kiadást csökkenti. Az üres



helyiségek után fizetendő közös költség emelésével kell számolni a jelenlegi gazdasági helyzetben. Az önkormányzati tulajdonú helyiségek után megállapított közös költség éves szinten kb. 12.500.000 Ft.

A kiadások esetében 8.000.000,- Ft-ot tervezünk karbantartásra, 129.407.000 Ft-ot pedig üzemeltetésre, mely során figyelembe vettük az építőiparban és az energiaszektorban bekövetkezett drasztikus áremelkedéseket, valamint a várható áremelkedést az elektromos áram esetében, továbbá az energiaválság és a szomszédban dúló háború által generált inflációt is. Ez az összeg tartalmazza a Salgó Vagyon Kft. megbízási díját, összege 29.882.000 Ft (ideértve a nem lakáscélú helyiségek felújítására vonatkozó megbízási díjunkt is).

### **Lakás- és nem lakáscélú helyiségek hibaelhárítása, karbantartása:**

A karbantartási keretből a tulajdonos feladatkörébe tartozó feladatok (tető- és kéményjavítás, nyílászárók javítása, burkolás, festés, épületvillamossági- és épületgépészeti rendszerek javítása) lesznek elvégezve.

Alapvető célkitűzés, a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó és bérlakásként funkcionáló épületek állagmegőrzése, fejlesztése a bérlakás-gazdálkodási koncepcióban foglaltak szerint. Hosszú távon csak a stratégiai ingatlanok megőrzése a cél. Az egyes funkcióját veszített ingatlanok (pl. volt intézményi épületek) értékesítés útján történő hasznosítása indokolt, közgyűlési felhatalmazással és az épületeket terhelő jelzálogjog törlesztésével.

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Lakásfelújítás:</b>  | <b>38.000.000 Ft</b> |
| Hősök út 22. szám alatti lakások kazán cseréje (II. ütem)<br>(Áthúzódó tétel)                           | 11.000.000 Ft        |
| Gorkij 83-85. szám alatti lakások ivóvíz strang cseréje<br>(II. ütem)                                   | 18.000.000 Ft        |
| A Salgó úti lakóépületek utólagos vízszigetelése<br>(a homlokzati tartószerkezeti és lábazati fal közé) | 4.000.000 Ft         |
| Lakóépületekhez kapcsolódó felújítások  | 5.000.000 Ft         |
| <b>Nem lakáscélú ingatlanok felújítása:</b>   | <b>12.000.000 Ft</b> |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása   | 10.000.000 Ft        |
| Vásártéri gyógyszerár fűtés korszerűsítése  | 2.000.000 Ft         |
| <b>Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások:</b>   | <b>14.280.000 Ft</b> |
| Fűvágás, fakivágás  | 6.000.000 Ft         |
| Földhivatali, hatósági eljárási díjak   | 500.000 Ft           |
| Földmérési munkarészek  | 1.000.000 Ft         |
| Értékbecslés  | 500.000 Ft           |
| Egyéb költségek   | 1.200.000 Ft         |
| Salgó Vagyon Kft. megbízási díja  | 5.080.000 Ft         |



*Fűvágás:*

Figyelembe vettük a lebontott kolónia telepek (Ferencz telepi, Idegéri, Bereczki úti, Somlyó telepen és a Salgó úton lebontott épületek helyét) területének, valamint a megüresedett, falazott lakások udvarának gondozását, mint többletfeladatot.

*Egyéb költségek:*

hirdetések, tulajdoni lap lekérés költsége, forgalomtechnika anyagköltsége, tervezői és egyéb előre nem tervezhető feladatok költsége.

### **C. Vagyongazdálkodással összefüggő egyéb tevékenység**

A társaság a 2023-as üzleti évben is ellátja a vagyongazdálkodással összefüggő szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat az önkormányzat és a társaság között létrejött hosszú távú megbízási szerződés alapján.

## **III.**

### **A társaság 2023. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései**

2023-ben a következő fejlesztések megvalósítását, illetve előkészítését tervezzük, az elérhető erőforrások függvényében:

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

##### **Kiemelt beruházás**

**20.000 eFt**

Az idei évben kiemelt beruházásként szereplő feladat jelentőségét nem annak 2023. évi költsége, hanem a város távhőszolgáltatására gyakorolt - hosszú távon jelentkező – hatása adja.

2020-ban elkészült a Salgó Vagyon Kft. hosszútávú távhőszolgáltatási stratégiája, mely a hőszolgáltatás aktuális helyzetének bemutatása mellett az arra váró kihívásokat, várható változásokat, fejlesztéseket igyekezett feltárni.

A fejlesztések terén legégetőbb feladatnak a hőtermelés szerkezetének átalakítását tartjuk. Jelenleg a vásárolt hő mellett a jelentős mértékű saját hőtermelés szinte teljes egészében földgáz alapon valósul meg, a teljes hőfelhasználásban a megújuló részaránya alacsony, a gázpiaci változásoknak és a szén-dioxid kvóta átváltozásának való kitettség magas, és jelentős költséget képvisel. A 2022/23 évi fűtési szezon tapasztalatai is azt mutatják, hogy a földgáz részarányának csökkentése a cég gazdálkodása szempontjából is kiemelkedően fontos.

A 2023. évben el kívánjuk kezdeni a hőtermelés felülvizsgálatát, új – megújuló alapú – hőtermelő előzetes tervezési, előkészítési munkáit.

A távhőszolgáltatás - kiemelt beruházáson kívüli - fejlesztései alapvetően a hőtermelés, a hőszállítás és hőátadás, mint három legfontosabb területre bonthatók.

### **Hőtermelés**

**12.500 eFt**

A hőtermelés területén leginkább a kazánházakban lévő egyes szerelvények, szivattyúk cseréje, hőmennyiségmérők beépítése jelenik meg feladatként.

Az Ady úti telephely fejlesztése fontos feladat, melynek részeként a teljes hőigényt új, korszerű gázkazánokkal lehetne ellátni, növelve az üzembiztonságot, megvalósítva a korábbi beruházás második ütemét.

### **Hőszállítás**

**59.000 eFt**

A hőszállítás területén az egyik legfontosabb feladat az A-6 és A-7j aknák közti vezetékcsere és közműalagút rekonstrukciójának előkészítése, tervezése.

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 idei évben előre tervezett vezeték cseréket az anyagi lehetőségek szűkös volta miatt csak két helyen tervezünk.

Mindig jelentős feladatot képviselnek a váratlan meghibásodás miatti cserék, ilyenkor a feltárás után tapasztalt állapottól függően igyekszünk hosszabb szakasz cseréjét elvégezni.

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

Az elzáró-szakaszoló szerelvények közül az idei évben is több cseréjét tervezzük, elsősorban a Beszterce ltp., Távhő I. belváros területén.

### **Hőátadás**

**22.000 eFt**

A hőátadás területén folytatódik az előző években megkezdett, a hőközpontokban lévő szivattyúk korszerű, energiatakarékos típusokra való cseréje mely az üzembiztonság és a szolgáltatás minőségének javulása mellett hatékonyabb energiafelhasználást tesz lehetővé és ez által az üzemeltetési költség csökkentése valósítható meg.

A hőcserélők cseréjét tovább folytatjuk az üzembiztonság növelésének érdekében.

A szabályzók cseréjét esetenként típusmódosítás, más esetekben a távfelügyeleti rendszer fejlesztése indokolja.

A hőközpontok építészeti állagmegóvása szintén feladatként szerepel az idei évben.

### **Egyéb fejlesztések**

**13.970 eFt**

Az egyéb fejlesztések keretén belül tovább folytatódik a Salgó úti telephely lehetőségeihez képesti fejlesztése. A - telefontársaságok által használt téglakémény felújítása, karbantartása elkerülhetetlenül fontos feladat. Mint minden évben úgy az idén is igyekszünk fejleszteni a szerszám és eszközparkunkat.

### **Vagyonkezelési divízió**

**23.475 eFt**

Társaságunk a drasztikus energia áremelkedés hatásainak enyhítésére és kezelésére, a működőképesség fenntartása, a kötelező önkormányzati feladatok ellátása és a távhő közszolgáltatás biztosítása érdekében intézkedési tervet állított össze a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 162/2022.(X.27.) számú határozatában foglaltakra tekintettel, mely között szerepelt a 3104 Salgótarján, Park út 12. szám alatti Székhely bezárása az ott működő szervezeti egység városközponti telephelyre történő áthelyezésével.

A fentiekre tekintettel 2023 évben a Munkásotthon tér 1. szám alatti épület korszerűsítését terveztük, mely elsődlegesen a munkavállalók ideális munkakörülményeinek biztosításra vonatkozó munkálatok elvégzésére irányul, valamint az épület hőveszteségének csökkentésére ütemezett nyílászáró cserével. Továbbá tervezzük a ceredi ingatlan fejlesztését külső illemhely építésével a vezetékesvíz kiépítésével és szennyvízhálózatra történő rákötéssel.

### **Központi irányítás**

**7.844 eFt**

Az idei évben is e területen a legfontosabb fejlesztési feladatot az informatikai fejlesztések jelentik. Megújításra kerülnek az évente lejáró költségvetés készítő programok, szünetmentes tápegységek, gépek, nyomtatók beszerzésére kerül sor.

### **Tervezett beruházások összértéke**

**158.789 eFt**

2023. évi üzleti terv

adatok eFt-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése  | 2021.tény        | 2022.tény        | 2023.terv        | Index        |
|--------------|--|------------------|------------------|------------------|--------------|
|              |  |                  |                  |                  | Terv/Tény    |
| <b>I.</b>    | <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>                                | <b>1 602 372</b> | <b>2 244 781</b> | <b>2 302 288</b> | <b>102,6</b> |
| <b>II.</b>   | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>                        | <b>20 980</b>    | <b>11 906</b>    | <b>20 000</b>    | <b>168,0</b> |
| <b>III.</b>  | <b>Egyéb bevételek</b>   | <b>528 553</b>   | <b>3 316 730</b> | <b>4 561 214</b> | <b>137,5</b> |
| 1.           | Anyagköltség   | 1 019 399        | 4 182 182        | 5 490 391        | 131,3        |
| 2.           | Igénybe vett szolgáltatások értéke                                 | 130 164          | 138 301          | 143 100          | 103,5        |
| 3.           | Egyéb szolgáltatások értéke  | 24 511           | 26 465           | 26 270           | 99,3         |
| 4.           | Eladott áruk beszerzési értéke                                     | 8                | -                | -                | -            |
| 5.           | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                        | 338 988          | 402 581          | 338 721          | 84,1         |
| <b>IV.</b>   | <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>                                   | <b>1 513 070</b> | <b>4 749 529</b> | <b>5 998 482</b> | <b>126,3</b> |
| 6.           | Béreköltség  | 344 370          | 369 335          | 448 903          | 121,5        |
| 7.           | Személyi jellegű egyéb kifizetések                                 | 38 447           | 38 161           | 40 168           | 105,3        |
| 8.           | Bérráfordítások  | 54 434           | 49 861           | 59 619           | 119,6        |
| <b>V.</b>    | <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>                               | <b>437 251</b>   | <b>457 357</b>   | <b>548 690</b>   | <b>120,0</b> |
| VI.          | Értékcsökkenési leírás   | 118 520          | 138 505          | 134 323          | 97,0         |
| VII.         | Egyéb ráfordítások   | 73 810           | 194 012          | 162 608          | 83,8         |
| <b>A.</b>    | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b> | <b>9 254</b>     | <b>34 014</b>    | <b>39 399</b>    | <b>115,8</b> |
| 9.           | Részesedésekből származó bevételek                                 | -                | -                | -                | -            |
| 10.          | Egyéb kapott (járó) kamatok és k.jellegű bev.                      | 47               | 0                | 0                | -            |
| 11.          | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                 | 0                | 9                | -                | -            |
| VIII.        | Pénzügyi műveletek bevételei                                       | 47               | 9                | 0                | 0,0          |
| 12.          | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráf.                             | 3 838            | 22 804           | 29 304           | 128,5        |
| 13.          | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                              | 132              | 1 140            | 748              | -            |
| IX.          | Pénzügyi műveletek ráfordításai                                    | 3 970            | 23 944           | 30 052           | 125,5        |
| <b>B.</b>    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>                      | <b>-3 923</b>    | <b>-23 935</b>   | <b>-30 052</b>   | <b>125,6</b> |
| <b>C.</b>    | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)</b>                                | <b>5 331</b>     | <b>10 079</b>    | <b>9 347</b>     | <b>92,7</b>  |
| XII.         | Adófizetési kötelezettség  |                  | 1 130            | 1 000            | 88,5         |
| <b>F.</b>    | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)</b>                                    | <b>5 331</b>     | <b>8 949</b>     | <b>8 347</b>     | <b>93,3</b>  |

| <b>Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonkezelési kiadások</b>  |                       |                       |              |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------|
| <b>2023.évi terv</b>   |                       |                       |              |
| <i>adatok: Ft-ban</i>  |                       |                       |              |
| <b>Megnevezés</b>  | <b>2022. évi Tény</b> | <b>2023. évi Terv</b> | <b>I (%)</b> |
| <b>Bevételek</b>   |                       |                       |              |
| 1. Tárgyi eszköz értékesítés   | <b>30 189 362</b>     | <b>15 467 000</b>     | 51,23        |
| - Idegen felépítmény alatti terület értékesítése                       | 100 000               | 100 000               | 100,00       |
| - Lakótelek értékesítés  | -                     | -                     | -            |
| - Egyéb telek  | 30 089 362            | 15 367 000            | 51,07        |
| - Termőföld értékesítés  | -                     | -                     | -            |
| 2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése                | <b>5 768 263</b>      | <b>3 000 000</b>      | 52,01        |
| - Lakásértékesítés   | 4 460 000             | 2 000 000             | 44,84        |
| - Lakásértékesítés törlesztőrészlet                                    | 1 308 263             | 1 000 000             | 76,44        |
| - Nem lakáscélú helyiségek értékesítése                                | 0                     | 0                     | -            |
| 3. Pénzügyi befektetések bevétele                                      | <b>46 000 000</b>     | <b>54 000 000</b>     | 117,39       |
| <b>Összesen</b>  | <b>81 957 625</b>     | <b>72 467 000</b>     | <b>88,42</b> |
| <b>Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások</b>                         |                       |                       |              |
| 1. Épületek bontása  | -                     | -                     |              |
| 2. Salgó Vagyon Kft. megbízási díja                                    | 5 080 000             | 5 080 000             | 100,00       |
| 3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb) | 10 885 139            | 9 200 000             | 84,52        |
| <b>Összesen</b>  | <b>15 965 139</b>     | <b>14 280 000</b>     | <b>89,44</b> |

**INGATLANKEZELÉS 2023. ÉVI TERV**

| Megnevezés   | 2022. évi<br>Tény (Ft) | 2023. évi<br>Terv (Ft) |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>  |                        |                        |
| <b>BEVÉTELEK</b>   |                        |                        |
| Lakásbérlet díjbevétele (lakbér, közüzemi díj)                     | 145 237 027            | 180 905 000            |
| Szociális támogatás  | 621 900                | 670 000                |
| <b>Összesen</b>  | <b>145 858 927</b>     | <b>181 575 000</b>     |
| Beruházás  | 400 000                | 0                      |
| Lakásfelújítás   | 37 951 257             | 38 000 000             |
| <b>Összesen</b>  | <b>184 210 184</b>     | <b>219 575 000</b>     |
| <b>KIADÁSOK</b>  |                        |                        |
| Lakásüzemeltetés   | 134 674 576            | 166 693 000            |
| Lakáskarbantartás  | 24 318 033             | 37 000 000             |
| <b>Összesen</b>  | <b>158 992 609</b>     | <b>203 693 000</b>     |
| Beruházás  | 400 000                | 0                      |
| Lakásfelújítás   | 37 951 257             | 38 000 000             |
| <b>Összesen</b>  | <b>197 343 866</b>     | <b>241 693 000</b>     |
| <b>Bérlakásgazdálkodás egyenlege</b>                               | <b>-13 133 682</b>     | <b>-22 118 000</b>     |
| Nem lakáscélú helyiség díjbevételeiből kiegészítés                 | 13 133 682             | 22 118 000             |
| <b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>                                   | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>                        |                        |                        |
| <b>BEVÉTELEK</b>   |                        |                        |
| Nem lakáscélú helyiségek díjbevétele (bérleti díj, közüzemi díjak) | 152 108 744            | 210 000 000            |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása                                | 16 996 896             | 12 000 000             |
| <b>Összesen</b>  | <b>169 105 640</b>     | <b>222 000 000</b>     |
| <b>KIADÁSOK</b>  |                        |                        |
| Nem lakáscélú helyiségek üzemeltetése                              | 72 685 294             | 129 407 000            |
| Nem lakáscélú helyiségek karbantartása                             | 7 534 740              | 8 000 000              |
| <b>Összesen</b>  | <b>80 220 034</b>      | <b>137 407 000</b>     |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása                                | 16 996 896             | 12 000 000             |
| <b>Összesen</b>  | <b>97 216 930</b>      | <b>149 407 000</b>     |
| <b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása egyenleg</b>              | <b>71 888 710</b>      | <b>72 593 000</b>      |
| Lakásgazdálkodás kiegészítés                                       | -13 133 682            | -22 118 000            |
| <b>Ingatlankezelés összevont egyenlege</b>                         | <b>58 755 028</b>      | <b>50 475 000</b>      |



**Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága**

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2023. évi üzleti tervéről**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2023. május 08-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2023. évi üzleti tervét, a rendelkezésre álló írásbeli előterjesztés és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján az alábbi megállapításokat tette.

Legfontosabb célként fogalmazza meg a terv korábbi évekhez hasonlóan az eredményes, nyereséges gazdálkodás folytatását, a feladatok magas színvonalon történő ellátását, a társaság stabil pénzügyi helyzetének megőrzését, a napi likviditás biztosítását.

Az üzleti tervben kiemelt figyelmet kapott a 158.789 e Ft összértékű beruházás, ezen belül is a hosszútávú stratégiához kapcsolódó, a hőtermelés szerkezet átalakításának előkészítése. Szükséges fejlesztések, korszerűsítések, felújítások megvalósítását tervezik a távhőszolgáltatás (hőtermelés, hőszállítás, hőátadás) területén. A Munkásotthon téri új székhely korszerűsítésére, informatikai fejlesztésekre tervezett kiadások reálisan kerültek megfogalmazásra az üzleti tervben. A tervezett beruházások pénzügyi fedezetét a bevételi terv tartalmazza.

A kintlévőségek kezelése során továbbra is céljuk a hátralék növekedésének megakadályozása, az adósok fizetőkészségének ösztönzése, a behajtás eredményességének javítása.


Az önkormányzati ingatlanok vagyonkezelésénél az önkormányzati megbízás alapján elvárt tüke- és felhalmozási jellegű bevétel érvényesítését, az ingatlankezelésnél a bevételek és kiadások egyensúlyának biztosítását, a városfenntartási gyorsjavító szolgálat működtetését fontos célként fogalmazzák meg.

A Felügyelő Bizottság értékelve a 2023. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz- és forrásösszetételt, a tervezett 8.347 e Ft adózott eredményt megvalósíthatónak tartja.

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága az előzőekben leírt megállapításokkal, egyhangú szavazással javasolja a Közgyűlés részére, hogy az előterjesztés szerint 8.347 e Ft adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2023. évi üzleti tervét.

Salgótarján, 2023. május 08.

  
Szarvas Istvánné  
FEB elnök

