

## Javaslat a Salgó Vagyon Kft. 2025. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgó Vagyon Kft. elkészítette a 2025. évre szóló üzleti tervét.

A tervezésnél az alábbi irányadó szempontokat vettük figyelembe:

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. 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 3.789.026 ezer Ft, a bázisidőszakhoz képest 10,9 %-os csökkenéssel számolunk. Ezen belül a hőszolgáltatási tevékenység árbevételének 8,4 %-os csökkenésével számolunk, összege 1.173.774 ezer Ft. A távhő értékesítést a 2014-től 2024-ig terjedő időszak átlagos fogyasztási adatai alapján terveztük. Mivel szolgáltatásunk a lakosság tekintetében hatósági áras, ott árváltozással nem számolunk, a közületi árak csökkenéséből adódik a visszaesés.

A távhőszolgáltatási támogatást a 2024.10.01-től érvényes tarifák alapján vettük figyelembe, ennek összege 1.643.542 ezer Ft, jelentősen csökkent az energia árának alakulása miatt.

Az egyéb tevékenységek bevételeinek összértéke 971.710 ezer Ft. Tartalmazza többek között az önkormányzati megbízási tevékenységhez kapcsolódó, valamint a piac üzemeltetéséből és a saját ingatlanok hasznosításából származó árbevétel, és egyéb bevételeket.

A költségek, ráfordítások tervezett összege 3.788.579 ezer Ft, mely a bázishoz képest 10 %-kal csökkent, és döntően az anyagköltségek között kimutatott energiaár csökkenés okozza.

Célunk - az eredményt negatívan befolyásoló külső és belső hatások ellensúlyozása révén - eredményes gazdálkodás folytatása. A tervezett adózás előtti eredmény összege 447 eFt, a tervezett adózott eredmény 447 eFt.

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

A 2025. évi fejlesztési tervben 141.500 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. 2025. 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. 2025. évi üzleti tervét a melléklet szerint 447 ezer Ft adózott eredménnyel elfogadja.

Felelős: Lőrincz Gyula ügyvezető igazgató

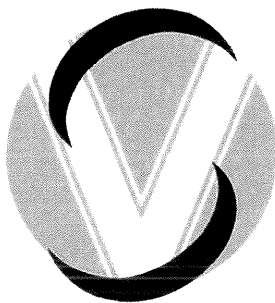
Határidő: 2025. december 31.

Salgótarján, 2025. március 17.

**SALGÓ VAGYON KFT.**  
3100 Salgótarján,  
Munkásotthon tér 1.

1.  


Lőrincz Gyula  
ügyvezető igazgató



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

**A**

**SALGÓ VAGYON KFT.**

**2025. ÉVI**

**ÜZLETI TERVE**

## **Tartalom**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| A SALGÓ VAGYON KFT. 2025. ÉVI ÜZLETI TERVE.....       | 3  |
| 1. sz. függelék a Felügyelő Bizottság véleménye ..... | 23 |

## Salgó Vagyon Kft. 2025. évi üzleti terve

### I.

#### A társaság 2025. évi gazdasági célkitűzései

A 2025. 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<br>(eFt)   | Terv<br>(eFt)    | Index<br>(%) |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Nettó árbevétel                      | 1 965 275        | 1 996 935        | 101,6        |
| Aktivált saját teljesítmények értéke | 27 486           | 25 000           | 91,0         |
| Egyéb bevételek                      | 2 257 528        | 1 767 091        | 78,3         |
| Pénzügyi műveletek bevételei         | 11               | 0                | 0,0          |
| <b>Bevételek összesen</b>            | <b>4 250 300</b> | <b>3 789 026</b> | <b>89,1</b>  |

A tervezett bevételek összege 3.789.026 ezer Ft, összességében 10,9 %-kal kevesebb a bázisidőszakban realizált értéknél. A bevételek összegét alapvetően a nettó árbevétel határozta meg korábban, de a lakosság által fizetett (rezsicsökkentett) bevétel miatt, az egyéb bevételek jelentősen emelkedtek, a távhő támogatás magasabb értéke következtében. A 2022 évi energiaár robbanás miatt kialakult helyzet, évről évre visszarendeződést mutat, a tervben is látható, hogy 2025. évben már meghaladja a tervezett nettó árbevétel az egyéb bevételt.

Terveink szerint az összes bevétel 52,7 %-a képződik az egyes tevékenységek nettó árbevételéből. Az előző évhez képest a nettó árbevétel alacsonyabb szinten került meghatározásra, a fogyasztási adatok figyelembevétele alapján, az alábbi összetétel szerint:

#### A nettó árbevétel tervezett alakulása tevékenységenként

| Megnevezés                                             | Bázis<br>(eFt) | Terv<br>(eFt) | Index<br>(%) |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| Hőszolgáltatás árbevétele                              | 1 281 745      | 1 173 774     | 91,6         |
| Önkormányzati megbízási díj                            | 78 351         | 78 351        | 100,0        |
| Saját ingatlanok bérleti díj bevétele                  | 33 493         | 36 000        | 107,5        |
| Egyéb vagyonkezelési bevétel                           | 22 420         | 22 550        | 100,6        |
| Piacüzemeltetés bevétele                               | 0              | 50 000        |              |
| Megrendelésre végzett felújítás, javítás<br>árbevétele | 42 964         | 43 460        | 101,2        |
| Önkormányzati ingatlanok bérleti díja                  | 349 912        | 392 400       | 112,1        |

|                                                 |                  |                  |              |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Közvetített szolgáltatások bevétele<br>(átfutó) | 155 594          | 200 400          | 128,8        |
| Egyéb árbevétel                                 | 796              | 0                | 0,0          |
| <b>Összesen:</b>                                | <b>1 965 275</b> | <b>1 996 935</b> | <b>101,6</b> |

A **nettó árbevétel** 58,8 %-a, 1.173.774 ezer Ft hőszolgáltatásból keletkezik. A **hőszolgáltatási tevékenység** bázisidőszaki árbevétele 1.281.745 ezer Ft, melyhez képest 8,4 %-os csökkenést tervezünk, a nem lakossági fogyasztói árak visszaesése, és a fogyasztás csökkenése miatt.

A távhőszolgáltatás árbevételének 21,9 %-át az alapidíjakból, 78,1 %-át a hődíjakból realizáljuk.

A terv készítése során a 2014-től 2024-ig terjedő időszak mennyiségi adatainak átlagát vettük figyelembe, ezáltal csökkenthető az időjárási viszonyok alakulásában rejlő kockázat, bár egyre szélsőségesebb időjárás a jellemző.

Az értékesítés tervezett mennyisége 207.046 GJ. A hődíj bevétel tervezett összege 916.614 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** tervezett nettó összege 2025-ben 78.351 ezer Ft.

A **közvetített szolgáltatásokból** keletkező árbevétel 200.400 ezer Ft, mely 28,8%-kal magasabb a bázis időszakitól. Az **önkormányzati ingatlanok bérleti díjának** tervezett nettó összege 392.400 ezer Ft.

A saját tulajdonú ingatlanok bérleti díjából 36.000 ezer Ft árbevételre tervezünk. Az egyéb vagyonkezelési tevékenység tervezett bevétele 66.010 ezer Ft.

Új elemként jelenik meg a piac üzemeltetési tevékenység bevétele 50.000 ezer Ft.-tal.

A társaság bevételeinek 46,6 %-a, azaz 1.767.091 ezer Ft képződik az **egyéb bevételekből**, melynek összege várhatóan 21,7 %-kal csökken az előző évihez képest, az ártámogatás jelentős csökkenése miatt.

#### Egyéb bevételek tervezett alakulása

| Megnevezés                          | Bázis<br>(eFt) | Terv<br>(eFt) | Index<br>(%) |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| Távhő támogatás                     | 2 054 582      | 1 643 542     | 80,0         |
| Tárgyi eszköz értékesítés           | 87 800         | 20 000        | 22,8         |
| Fejlesztési támogatások elszámolása | 22 305         | 22 162        | 99,4         |
| CO2 kvóta elszámolás                | 50 628         | 7 300         | 14,4         |
| CO2 kvóta céltartalék feloldás      | 37 443         | 39 028        | 104,2        |
| Céltart.feloldás várható köt.       | 0              | 34 052        | -            |
| Behajthatatlan köv. befizetése      | 530            | 0             | -            |
| Köv. értékvesztés visszairás        | 1 866          | 0             | -            |
| Kapott késedelmi kamat              | 1 126          | 165           | 14,7         |

|                                     |                  |                  |             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Káreseményekkel kapcsolatos bevétel | 1 049            | 750              | 71,5        |
| Egyéb                               | 199              | 93               | 46,7        |
| <b>Összesen</b>                     | <b>2 257 528</b> | <b>1 767 091</b> | <b>78,3</b> |

A tervezett egyéb bevételek 93 %-a **távhőszolgáltatási támogatásból** keletkezik, melynek összege a tervben 1.643.542 ezer Ft. A bázisidőszakban ilyen címen 2.054.582 ezer Ft érkezett a társasághoz.

A tervezés során a jelenlegi, 2025 IX. 30.-ig hatályos tarifával számoltunk. A 2024. X. 1-től érvényes támogatási tarifa még nem ismert, mértéke a gáz- és hőenergia beszerzési árak és egyéb költségek alakulásának függvénye.

Tárgyi eszköz értékesítésként került kimutatásra, ingatlan értékesítés 20.000 ezer Ft bevétellel tervezve.

A vissza nem térítendő fejlesztési támogatások amortizációval arányos elszámolása eredményeképpen 22.162 ezer Ft halasztott bevételt vettünk figyelembe.

A távhőtermelés légszennyező hatását kontrolláló szén-dioxid kvóta elszámoláshoz kapcsolódóan – az ingyenes kvóta kiosztás eredményeképpen – 7.300 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 kompenzáljuk, 39.028 ezer Ft értékben. A két tétel együttes összege fedezi a ráfordítások között elszámolt kiadást, így a 2024 évben képzett céltartaléknak köszönhetően nem lesz eredmény rontó hatása a CO2 kvóta elszámolásának 2025-ben. További CO2 kvóta vásárlásra a várható kötelezettségekre képzett 34.052 ezer Ft feloldásával nyílik lehetősége a cégnek.

Az egyéb tételek között 165 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 visszairással nem számolunk.

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

A költségek, ráfordítások tervezett összege 3.788.579 ezer Ft, a bázishoz képest 10 %-kal csökkent.

#### A költségek, ráfordítások tervezett alakulása

| Megnevezés                      | Bázis<br>(eFt)   | Terv<br>(eFt)    | Index<br>(%) |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Anyagjellegű ráfordítások       | 3 143 047        | 2 764 196        | 87,9         |
| Személyi jellegű ráfordítások   | 762 669          | 812 500          | 106,5        |
| Értécsökkenési leírás           | 148 541          | 131 515          | 88,5         |
| Egyéb ráfordítások              | 145 494          | 66 989           | 46,0         |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 9 747            | 13 379           | 137,3        |
| <b>Ráfordítások összesen</b>    | <b>4 209 498</b> | <b>3 788 579</b> | <b>90,0</b>  |

A kiadások meghatározó eleme a 73 %-os részarányt képviselő **anyagjellegű ráfordítások, 2.764.196 ezer Ft** értékben.

Ezen belül is kiemelkedő az **anyagköltségek** összege 1.961.145 ezer Ft értékkel, melyből ennek 92,5 %-át, azaz 1.813.875 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 2025. évi tervben számításaink szerint a hőszolgáltatáshoz szükséges gáz-és hőenergia beszerzés költsége az előző évhez képest 20,3 %-kal csökken. Az értékesítési terv megvalósításához természetes mértékegységben 267.821 GJ energia beszerzése szükséges, amelyből 119.991 GJ gáz-, és 147.830 GJ pedig hőbeszerzés.

Az anyagköltségek között kerültek még megtervezésre a közüzemi díjak, a karbantartási anyagok, üzemanyag, nyomtatványok és egyéb anyagok 147.270 ezer Ft értékben.

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

Az **igénybevetett szolgáltatások** tervezett értéke 181.127 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 30.324 ezer Ft, ennek 69,3 %-át, 21.000 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 továbbbszámlázott, **közvetített szolgáltatások ráfordításai** 591.600 eFt értékben. Tartalmazza az önkormányzati ingatlanok bérleti díjának közvetített szolgáltatásként történő elszámolását, valamint az önkormányzati ingatlanok továbbbszámlázott üzemeltetési kiadásait.

A **személyi jellegű ráfordítások** tervezett összege 812.500 ezer Ft, az alábbi összetétel szerint:

| Megnevezés                                    | Bázis<br>(eFt) | Terv<br>(eFt)  | Index<br>(%) |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Bérköltség                                    | 608 731        | 653 487        | 107,4        |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések            | 69 605         | 63 064         | 90,6         |
| Bérfjárulék                                   | 84 333         | 95 949         | 113,8        |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b> | <b>762 669</b> | <b>812 500</b> | <b>106,5</b> |

A 2024. évi átlagos statisztikai állományi létszám 81 fő volt.

2025-év januárjától a Piac és Vásárcsarnok üzemeltetése a cég feladata lett, így a létszám az ott dolgozó 9 fővel nőtt. További létszám változást jelent, a hőszolgáltatás feladatainak folyamatos biztosítása érdekében 1 fő fűtésszerelő, és a piac üzemeltetéshez 1 fő takarító felvétele. Egyéb létszámváltozást nem tervezünk, új felvételre a kilépések következtében megüresedett munkakörök betöltése érdekében kerül sor.

A bérköltség tervezett összege 653.487 ezer Ft, 7,4 %-kal haladja meg a bázis költséget. 2025. január 1-től átlagosan 15 %-os bérfejlesztéssel számoltunk.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 63.064 ezer Ft. Bázisszintű juttatásokat, 2024-ben a cég harmas évfordulójára elszámolt természetbeni juttatásánál megjelenő kiadás nélkül, és egyéb járulékos költségeket, valamint kismértékben csökkenő betegszabadságot, táppénzhozzájárulási kiadást tervezünk.

A bérfjárulék tervezett összege 95.949 ezer Ft.

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

**Értékcsökkenési leírás** címén 131.515 ezer Ft ráfordítást tervezünk, mely a bázis időszakban elszámolt összegtől 12,5%-kal kevesebb.

Az **egyéb ráfordítások** összege 66.989 ezer Ft. Ebből a fizetendő helyi adók és egyéb ráfordításként elszámolandó központi adók tervezett összege 19.387 ezer Ft. Új adónemként az Önkormányzat telekadó bevezetéséről döntött, mely a cégnek 2025. évben 6.000 ezer Ft. többlet költséget jelent. Emellett jelentős tétel a 2024. évi CO2 kvóta felhasználás elszámolására tervezett 46.328 ezer Ft, melynek teljesítéséhez az ingyenes kiosztás mellett a korábban vásárolt kvóta egy részét is szükséges felhasználni. 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** címén 13.379 ezer Ft a tervezett kiadás, melynek jelentős része a fizetendő kamatok összege.

A fentiekben részletezett bevételek és ráfordítások hatása következtében összességében a cég eredményterve az alábbiak szerint alakul:

| Megnevezés                   | Bázis<br>(eFt) | Terv<br>(eFt) | Index<br>(%) |
|------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| Üzemi tevékenység eredménye  | 50 538         | 13 826        | 27,4         |
| Pénzügyi műveletek eredménye | -9 736         | -13 379       | 137,4        |
| Adózás előtti eredmény       | 40 802         | 447           | 1,1          |
| Adózott eredmény             | 40 802         | 447           | 1,1          |

### Pénzügyi terv, likviditási helyzet

A társaság pénzügyi helyzete 2024. év folyamán stabil volt, a fizetési kötelezettségek határidőben teljesültek.

2025. 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.

### 2025. évi tervezett pénzforgalom alakulása

adatok eFt-ban

| Bevételek                   |                  | Kiadások                  |                  |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| <b>Nyitó egyenleg</b>       | 175 481          |                           |                  |
| Árbevétel                   | 1 995 119        | Hő- és gázbeszerzés       | 2 449 441        |
| Távhő támogatás             | 1 670 836        | Beruházási szállítók      | 125 226          |
| Adó visszaigénylés          | 130 000          | Egyéb szállítók           | 685 511          |
| Önk.megbízási díj           | 99 506           | Személyi jell. kiadások   | 468 881          |
| Fejlesztési hitel           | 0                | Önkorm.elszám. egyenleg   | 212 679          |
| Egyéb eseti bevétel         | 8 855            | 2023. évi osztalék        | 30 000           |
|                             |                  | Hődíj visszautalás        | 9 656            |
|                             |                  | Bankköltség, kamatok      | 31 528           |
|                             |                  | Hiteltörlesztés           | 28 050           |
|                             |                  | Egyéb kifizetés           | 33 368           |
|                             |                  | <b>Záró egyenleg</b>      | <b>5457</b>      |
| <b>Bevételek (nyitóval)</b> | <b>4 079 797</b> | <b>Kiadások (záróval)</b> | <b>4 079 797</b> |

Az időbeli eltérések és szezonális ingadozások összehangolása érdekében 2025. 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 kintlévőségek kezelése során a Társaság fő célja a díjhátralék 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 fizetési szokásainak elemzése, a folyamatos és fizetési határidőre történő bérleti és közüzemi díjfizetés figyelemmel kísérése a lakás birtokbavételétől kezdve. 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 kintlévőségek behajtásával kapcsolatos tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakásbérlemények vonatkozásában a jogi eljáráson kívüli intézkedések - a szóbeli és írásbeli fizetési emlékeztetők, írásbeli fizetési felszólítások – a fizetési határidőt követő 30-60 nap közötti időben lejárt esedékességű díjtartozással rendelkezők körében vezetnek eredményre. Adós méltányolható személyes körülményeiben beállott változás esetén, kérelmére fizetési halasztás vagy részletfizetés biztosítható. 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.

A lakásbérleti szerződés rendelkezése alapján, ha a bérlő kéthavi bérleti-, illetőleg közüzemi díjjal tartozik, bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja. Ha a bérlő a fizetési felszólítás vagy fizetési egyezség alapján nem teljesít, a lakást önként nem hagyja el, bérbeadó kezdeményezi a bírósági eljárást a lakás kiürítésére és a pénztartozás megfizetésére.

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

A jogi eljárás (bírósági, 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 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.

2023.10.01-jétől online ügyfélszolgálatot is üzemeltetünk, amely a Társaság honlapjáról – regisztrációt követően - érhető el, és amelyen keresztül online is fizethetők a felületen elérhető számlák.

A távhőszolgáltatási követeléskezelési tevékenységünk során a távhőszolgáltatás közfeladat-ellátás kockázatának csökkentésére 2016. évben készített intézkedési tervben foglalt szempontokat szem előtt tartjuk, 2016-tól folyamatosan hirdetjük a „Távhődíj tartozásrendezési akciót”, illetőleg törekszünk az ügyfélközpontú, fogyasztóbarát ügyintézés és követeléskezelés fenntartására 2025-ben is.

A Salgótarjáni Vásárcsarnok és Piacigazgatóság Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 169/2024. (XI.28.) határozatának értelmében 2024.12.31. napjával jogutód nélkül megszűnt. A hivatkozott közgyűlési döntés alapján 2025.01.01. napjától a Salgó Vagyon Kft. látja el a városi piacüzemeltetési feladatokat, így az ahhoz kapcsolódó követeléskezelést is.

## II. Az önkormányzati megbízás alapján végzett tevékenység 2025. évi terve

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

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

### A. Tulajdonváltozással járó vagyonhasznosítás

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 várható befolyó összeg (2.000.000 Ft), valamint minimális lakásértékesítés (1.000.000 Ft) bevételi terve képezi. A lakásértékesítésre tervezett bevétel a Közgyűlés által már kijelölt lakások eladásából várható.

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

Nem lakáscélú ingatlanokból származó bevétellel nem terveztünk

Tárgyi eszközök értékesítés 2.800.000 Ft

**1. Lakótelek értékesítés:** **0 Ft**

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

**2. Idegen felépítmény alatti terület értékesítése: 300.000 Ft**

Az előirányzat elsődlegesen idegen felépítmény alatti földterületek (garázs és épület alatti föld) értékesítésén alapul.

**3. Egyéb vagyontárgy értékesítése: 2.500.000 Ft**

Az előirányzat beépítetlen földterület(ek) értékesítéséből várható bevételi tervet tartalmazza.

**B. Tulajdonváltózással nem járó vagyonhasznosítás**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bérlakás bevétel:</b>              | <b>210.600.000 Ft</b> |
| <b>Bérlakás kezelés (fenntartás):</b> | <b>195.160.825 Ft</b> |

A jelenlegi lakbérékkel, az 5 db önkormányzati főépületnél 2022. július 1. napjával bevezetett nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díj beszedésével, a szórvány lakások esetén megállapított közös költségekkel, valamint a közüzemi díjakkal (pl. önk.-i rendelet szerint előirányzott vízdíj, gázdíj stb.), és a szociális támogatással számolva 2025. évre 210.600.000 Ft bevételt tervezünk. A 2025. évi tervszám a 2024. évi várhatóhoz közeli teljesítést alapul véve került megtervezésre, melynek oka, hogy a 2022. évben lépcsőzetesen bevezetett lakbéremelés 2023. június 30. napjával kifutott. Ennek köszönhetően 2024. évben már a teljes lakott lakás állománynál megjelent az emelt lakbér, a 100%-os tulajdonban lévő több emeletes épületeknél a nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díj, valamint a társas / szövetkezeti házakban található szórvány lakások esetében a közös költség.

Újabb lakbéremelést 2025. évre vonatkozóan nem terveztünk.

A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó tömbházak szinte 100%-os kihasználtsággal működnek. Lakásvisszaadás esetén annak feltöltése nagyon rövid időn belül megtörténik. 2025. évre vonatkozóan a cél továbbra is a majdnem 100%-os üzemeltetés megtartása.

Továbbra sem terveztünk kolónia lakások helyreállításához szükséges forrás elkülönítésével. A város lakásgazdálkodási koncepciójára, valamint a kolónia programjára tekintettel a megüresedett komfort nélküli kolónialakásokat már nem adjuk bérbe. Ezen épületek esetében a lakások nyílászáróit lefalazzuk, és ha van közmű azt lekötjük. Az épületek szanálására kizárólag Közgyűlés jóváhagyásával kerül sor.

**Lakásfenntartásra** – mely tartalmazza társaságunk 2025. évi megbízási díját is – összesen **195.160.825 Ft**-ot tervezünk, mely az alábbi elemekből áll:

|               |                |
|---------------|----------------|
| Karbantartás: | 37.000.000 Ft  |
| Üzemeltetés:  | 158.160.825 Ft |

Az üzemeltetési kiadások tartalmazzák a Salgó Vagyon Kft. megbízási díját (59.474.735 Ft). 2023. évben az előző évhez képest átlagosan 17,6 %-kal nőttek a fogyasztói árak. 2024. évben az elemzők szerint 4,5 %-os inflációval lehet számolni. Az infláció csökkenése csak azt jelenti, hogy az áremelkedés lelassul, ez azonban nem tudja semmissé tenni a múltbeli drágulást. Ezen tények továbbra is jelentős hatással vannak a karbantartási és üzemeltetési feladatok ellátására. Az önkormányzat feszített költségvetési gazdálkodására figyelemmel az előző évi forrásnak megfelelő összegből megpróbáljuk kigazdálkodni a bérlakás karbantartást. Üzemeltetési ágon úgyszintén, de ott nagy mértékben függünk a vállalkozók / szolgáltatók által érvényesített áraktól, amelyeket a kül- és belgazdasági piac szabályoz.

Folyamatos emelkedés tapasztalható a szakérői díjak, végrehajtási díjak tekintetében is.

Az üzemeltetési kiadások között megjelenik az országos szinten óriási mértékkel emelkedett ágyi poloska fertőzöttség, ami a Garzonházban egyre több lakásban sajnos már jelen van és rendszeres irtást igényel. Továbbá az egyéb rovarfertőzöttség (pl. csótány) a tisztán önkormányzati tulajdonú több lakásos emeletes házakban is megjelent, így kénytelenek vagyunk a negyedéves irtást most már 4 főépületben elvégeztetni.

A lakások építési évéből fakadóan, mely 70-es 80-as évek közötti időszakra tehető, időszerűvé válik az épületek központi részeinek, valamint az abban kialakított lakások belső gépészeti hálózatának felújítása. Az előregedett vezetékek következtében évről évre nő a karbantartási, javítási és dugulás elhárítási munkák darabszáma. 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. Az elmúlt időszakban a Salgótarján, Gorkij körút 83-85. szám alatti 80 lakásos lakóépületben ütemezetten megvalósult a hideg-, melegvíz alapvezeték, a felszálló strang, valamint a cirkulációs vezeték cseréje. A Hősök út 22. szám alatti bérlakások 60%-ban megvalósult a fűtőkorszerűsítés kondenzációs kazánok beépítésével. A jövőben megfontolandóvá válik a lakások klimatizálása, amelyhez az elektromos hálózat korszerűsítése elengedhetlenné válik.

2024. évben új elemként megjelent a bérlakások erősáramú berendezéseinek villamos biztonsági felülvizsgálata bérbeadás előtt, mely kiadással a 2025. évi költségvetésben már számolunk.

A lakásfenntartásnál minden évben számolni kell a vízáramlás érvényességi idejének lejáratához kapcsolódó óracsere költségével és a plombálási díjjal. Az ÉRV Zrt. 2021. évben emelte meg utoljára az ezzel járó költségeket, így a tervezési időszakra vonatkozóan már e területen is várható többletkiadás.

**Nem lakáscélú helyiségek bevétele:**

**183.500.000 Ft**

**Nem lakáscélú helyiségek fenntartása:**

**87.764.890 Ft**

A bevételek a 2024. évi tervadatra, valamint a várható bevételekre alapozva került tervezésre.

A határozott idejű éves szerződések megújítása esetén a bérleti díj az infláció mértékével megemelésre kerül, mint ahogyan arra 2021. évtől minden 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 viszont számolni kell a jelenlegi gazdasági helyzetben.

A kiadások esetében 8.000.000 Ft-ot tervezünk karbantartásra, 79.764.890 Ft-ot pedig üzemeltetésre. Az üzemeltetési kiadások tartalmazzák a Salgó Vagyon Kft. megbízási díját (34.214.890 Ft).

### **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 bérlakásgazdálkodási 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 törlésével.

### **Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások: 23.350.600 Ft**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Fűvágás, fakivágás                    | 13.000.000 Ft |
| Földhivatali, hatósági eljárási díjak | 500.000 Ft    |
| Földmérési munkarészek                | 500.000 Ft    |
| Értékbecslés                          | 1.000.000 Ft  |
| Egyéb költségek                       | 2.534.000 Ft  |
| Salgó Vagyon Kft. megbízási díja      | 5.816.600 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, a 2024. évben belépő Forgách telep zöldfelület gondozását, a 21-es út melletti területgondozást. Új elemként jelenik meg a Dolinka pihenőparkban található kiszáradt, előregedett fák kivágása.

#### *Egyéb költségek:*

hirdetések, tulajdoni lap lekérés költsége, melynek díja 2023. évben háromszorosára, míg 2024 évben további 60 %-kal nőtt, forgalomtechnika anyagköltsége, tervezői és egyéb előre nem tervezhető feladatok költsége.

|                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Lakásfelújítás:</b>                                                                           | <b>68.300.000 Ft</b> |
| Erzsébet tér 1-2. szám alatti épület függőleges tűzivízvezeték cseréje                           | 15.000.000 Ft        |
| Erzsébet tér 1. szám alatti épület 18. szintjén önálló tűzjelző központ kiépítése                | 6.800.000 Ft         |
| Erzsébet tér 2. szám alatti épület lift kötél cseréje                                            | 2.500.000 Ft         |
| Erzsébet tér 1-2. szám alatti lakások erkélyének felújítása (burkolat csere, vízorr elhelyezése) | 5.000.000 Ft         |
| Erzsébet tér 1. szám alatti épület folyosó ajtók cseréje III. ütem                               | 4.000.000 Ft         |
| Hősök út 22. szám alatti lakások kazán cseréje (IV. ütem)                                        | 13.000.000 Ft        |
| Alagút út 10. szám alatti lakóépület tetőhéjazatának és esőcsatornájának cseréje                 | 12.000.000 Ft        |
| Lakóépületekhez kapcsolódó felújítások                                                           | 10.000.000 Ft        |
| <b>Nem lakáscélú ingatlanok felújítása:</b>                                                      | <b>10.000.000 Ft</b> |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása                                                              | 10.000.000 Ft        |

### C. Vagyonkezeléssel összefüggő egyéb tevékenység

A társaság a 2025-ös üzleti évben is ellátja a vagyonkezeléssel összefüggő szervezési, adminisztratív, gazdasági feladatokat az önkormányzat és a társaság között létrejött hosszú távú megbízási szerződés alapján.

### III.

#### A társaság 2025. évi fejlesztési, beruházási célkitűzései

2025-ben a következő fejlesztések megvalósítását, illetve előkészítését tervezzük, az elérhető erőforrások függvényében:

#### A távhőszolgáltatást biztosító fejlesztési feladatok

##### **Kiemelt beruházás**

**16.000 eFt**

Az idei évben kiemelt beruházásként szereplő feladat jelentőségét nem annak 2025. 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 megújulók részaránya alacsony, a gázpiaci változásoknak és a szén-dioxid kvóta átváltozásának való kitettség magas, és jelentős költséget képvisel. A 2022. októbere óta eltelt időszak tapasztalatai is azt mutatják,

hogy a földgáz részarányának csökkentése a cég gazdálkodása szempontjából is kiemelkedően fontos.

A 2024. évben elkészült egy biomassza kazán telepítéséről szóló tanulmányterv, az idei évben kívánjuk kezdeni az előzetes tervezési, előkészítési munkáit. A projekt megvalósítása csak megfelelő támogatásintenzitású pályázat megjelenése esetén valósulhat meg.

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

### **Hőtermelés**

**1.700 eFt**

A hőtermelés területén a gázkazánpark korszerűsítése az utóbbi években az Ybl M. úti és az Ady E. úti kazánházakban megtörtént, az idei évre a z Ady E. úton és a Huta úton jelentkezik villamos tervezési feladat.

### **Hőszállítás**

**42.000 eFt**

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

A hőszállítás terén vezetékek cseréje, korszerűsítése minden évben feladatként jelentkezik. A régi, korosabb vezetékek cseréje üzembiztonsági és veszteségsökkentési szempontból is szükséges, helyükre korszerű, előszigetelt vezetéket építünk be. Az idei évben előre tervezett vezetékek cseréket az anyagi lehetőségek szűkös volta miatt nem 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 akna, vezetéksatorna, magasvezetésű szakaszok oszlopainak, a mélyvezetésű szakaszok aknaínak a karbantartása, felújítása. Az idei évben terveink szerint két kritikus állapotú akna komplett felújítása valósul meg

### **Hőátadás**

**10.000 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 2024. évben a két távfelügyeleti rendszerünk közül az egyiket a régi szoftver támogatása tavaly év végével megszűnt, ezért új szoftverre és hardveres átalakításokra volt szükség. 2025-ben ehhez kapcsolódóan a távfelügyeleti rendszer további fejlesztését tervezzük.

### **Egyéb fejlesztések**

**10.300 eFt**

Az egyéb fejlesztések keretén belül legjelentősebb feladat a - telefontársaságok által használt - téglakémény felújítása, karbantartása. Mint minden évben úgy az idén is igyekszünk fejleszteni a szerszám és eszközparkunkat.

**Vagyonkezelési divízió****25.000 eFt**

2025. évben továbbra is cél a Munkásotthon tér 1. szám alatti épület ütemezett korszerűsítésének folytatása. Ez évre vonatkozó tervezett beruházások között szerepel az víziközmű szolgáltatóval közösen használt ügyféltér átalakítása és ügyfélváró kialakítása. A tervezett kivitelezések között szerepel az I. emeleti illemhely felújítása, valamint az üresen álló helyiségek átalakítása / felújítása a bérbevételi igényekhez igazítva. A tervben szerepel az épület elektromos hálózatának biztonságos üzemeltetéséhez szükséges főelosztó cseréje.

**Piacüzemeltetési divízió****15.000 eFt**

A 2025 éves fejlesztések tekintetében a hatékonyságot tartjuk szem előtt, amiben a következő elképzelések mentén indultunk el.

**Reklám táblák:**

Stratégiánk egyik része, hogy a határ közelsége végett, a nemzetközi térben is láttassuk magunkat, ezért a reklám tábláink mind szlovák, mind pedig angol nyelven kihelyezésre kell hogy kerüljenek.

**Parkoló kapubejáró reklámtábla:**

Jelenleg a piac autós bejárata nem szembetűnő, sokan a benti parkolási lehetőséggel nincsenek tisztában. Mivel a piac területén fizetős parkolást biztosítunk, így elengedhetetlen, hogy erre a szolgáltatásunkra ne hívjuk fel a figyelmet.

**Illemhelyiség beléptető rendszer:**

Erre a fejlesztésre azért kerül sor, egy takarító kolléga folyamatos felügyelet mellett működött, 200Ft/alkalom áron, amivel a kolléga egész napra le volt kötve, ellenben akkora pozitív hozzáadékkal nem rendelkezett, hogy a bérköltségen felül plusz bevételt hozzon. Ezzel felszabadul a kolléga, más területeken is bevethető, a beruházás számított megtérülése 2,5 hónap.

**Takarítógép felújítás:**

A vásárcsarnok közel 2200m<sup>2</sup> felületi tisztán tartása a jelen létszám mellett komoly kihívásokat okoz, a hatékony, gyors munkavégzéshez szükséges az ilyen irányú fejlesztés. Jelenleg a piac rendelkezik takarító géppel, de elhanyagolt, akkumulátor kapacitása a nem típus azonos beépítés végett nem megfelelő, nem működtethető. Ennek rendbetétele elengedhetetlen feladat, hogy folyamatos stabil szolgáltatást tudjunk nyújtani a tisztán tartás terén bérlőink, és a betérő vásárlók felé.

**Bányaudvar épületének távhőre kötése:**

Az üzemeltetési iroda, illetve a soron lévő üzlethelyiségek fűtése nem megoldott, egy régi elavult kéményes gázkazán adna lehetőséget, hogy a hőigényt kezelje, azonban a jelen energia árak mellett ez óriási költséggel tudna üzemelni. Így a csarnokból történő leágaztatása a távhőnek, egy hosszú távú stabil megoldást jelent, és nem utolsósorban a bérlemények kiadását is megkönnyítené.

**Központi irányítás****21.500 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, beszerzésére kerül sor.

A kiberbiztonsági törvény előírásainak való megfelelés is várhatóan növelni fogja az informatikai költségeket.

A Munkásotthon téri székház központi irányítás által használt irodáiban is felújításokat tervezünk.

**Tervezett beruházások összértéke**

**141.500 eFt**

2025. évi üzleti terv

adatok eFt-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                | 2023.tény        | 2024.tény        | 2025.terv        | Index        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
|              |                                                                    |                  |                  |                  | Terv/Tény    |
| <b>I.</b>    | <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>                                | <b>2 218 238</b> | <b>1 965 275</b> | <b>1 996 935</b> | <b>101,6</b> |
| <b>II.</b>   | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>                        | <b>27 525</b>    | <b>27 486</b>    | <b>25 000</b>    | <b>91,0</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>Egyéb bevételek</b>                                             | <b>3 788 435</b> | <b>2 257 528</b> | <b>1 767 091</b> | <b>78,3</b>  |
| 1.           | Anyagköltség                                                       | 4 419 664        | 2 449 996        | 1 961 145        | 80,0         |
| 2.           | Igénybe vett szolgáltatások értéke                                 | 145 910          | 162 948          | 181 127          | 111,2        |
| 3.           | Egyéb szolgáltatások értéke                                        | 30 100           | 32 558           | 30 324           | 93,1         |
| 4.           | Eladott áruk beszerzési értéke                                     | -                | -                | -                | -            |
| 5.           | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                        | 479 238          | 497 545          | 591 600          | 118,9        |
| <b>IV.</b>   | <b>Anyagjellegű ráfordítások</b>                                   | <b>5 074 912</b> | <b>3 143 047</b> | <b>2 764 196</b> | <b>87,9</b>  |
| 6.           | Béreköltség                                                        | 438 226          | 608 731          | 653 487          | 107,4        |
| 7.           | Személyi jellegű egyéb kifizetések                                 | 78 806           | 69 605           | 63 064           | 90,6         |
| 8.           | Bérfelárak                                                         | 64 801           | 84 333           | 95 949           | 113,8        |
| <b>V.</b>    | <b>Személyi jellegű ráfordítások</b>                               | <b>581 833</b>   | <b>762 669</b>   | <b>812 500</b>   | <b>106,5</b> |
| VI.          | Értécsökkenési leírás                                              | 142 535          | 148 541          | 131 515          | 88,5         |
| VII.         | Egyéb ráfordítások                                                 | 177 331          | 145 494          | 66 989           | 46,0         |
| <b>A.</b>    | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b> | <b>57 587</b>    | <b>50 538</b>    | <b>13 826</b>    | <b>27,4</b>  |
| 9.           | Részesedésekből származó bevételek                                 | -                | -                | -                | -            |
| 10.          | Egyéb kapott (járó) kamatok és k.jellegű bev.                      | 0                | 2                | 0                | -            |
| 11.          | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                 | 36               | 9                | -                | -            |
| VIII.        | Pénzügyi műveletek bevételei                                       | 36               | 11               | 0                | 0,0          |
| 12.          | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráf.                             | 20 905           | 9 689            | 13 379           | 138,1        |
| 13.          | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                              | 1 458            | 58               | 0                | -            |
| IX.          | Pénzügyi műveletek ráfordításai                                    | 22 363           | 9 747            | 13 379           | 137,3        |
| <b>B.</b>    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>                      | <b>-22 327</b>   | <b>-9 736</b>    | <b>-13 379</b>   | <b>137,4</b> |
| <b>C.</b>    | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)</b>                                | <b>35 260</b>    | <b>40 802</b>    | <b>447</b>       | <b>1,1</b>   |
| XII.         | Adófizetési kötelezettség                                          | 0                | 0                | 0                |              |
| <b>F.</b>    | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (C-XII)</b>                                    | <b>35 260</b>    | <b>40 802</b>    | <b>447</b>       | <b>1,1</b>   |

| Tőke és felhalmozás jellegű bevételek, vagyonkezelési kiadások<br>2025.évi terv |                    |                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| adatok: Ft-ban                                                                  |                    |                   |               |
| Megnevezés                                                                      | 2024. évi<br>Tény  | 2025. évi<br>Terv | I (%)         |
| <b>Bevételek</b>                                                                |                    |                   |               |
| 1. Tárgyi eszköz értékesítés                                                    | 110 393 449        | 2 800 000         | 2,54          |
| - Idegen felépítmény alatti terület értékesítése                                | 540 000            | 300 000           | 55,56         |
| - Lakótelek értékesítés                                                         | -                  | -                 | -             |
| - Egyéb vagyontárgy                                                             | 109 853 449        | 2 500 000         | 2,28          |
| - Termőföld értékesítés                                                         | -                  | -                 | -             |
| 2. Önkormányzati lakások, egyéb helyiségek értékesítése                         | 8 816 233          | 3 000 000         | 34,03         |
| - Lakásértékesítés                                                              | 6 690 000          | 1 000 000         | 14,95         |
| - Lakásértékesítés törlesztőrészlet                                             | 2 126 233          | 2 000 000         | 94,06         |
| - Nem lakáscélú helyiségek értékesítése                                         | 0                  | 0                 | -             |
| 3. Pénzügyi befektetések bevétele                                               | 51 000 000         | 54 000 000        | 105,88        |
| <b>Összesen</b>                                                                 | <b>170 209 682</b> | <b>59 800 000</b> | <b>35,13</b>  |
| <b>Vagyonhasznosítási és kezelési kiadások</b>                                  |                    |                   |               |
| 1. Épületek bontása                                                             | -                  | -                 |               |
| 2. Salgó Vagyon Kft. megbízási díja                                             | 5 816 600          | 5 816 600         | 100,00        |
| 3. Egyéb kiadások (fűvágás, telekalakítás, értékbecslés, tul.lap, stb)          | 13 860 601         | 17 534 000        | 126,50        |
| <b>Összesen</b>                                                                 | <b>19 677 201</b>  | <b>23 350 600</b> | <b>118,67</b> |

INGATLANKEZELÉS 2025. ÉVI TERV

| Megnevezés                                                         | 2024. évi<br>Tény (Ft) | 2025. évi<br>Terv (Ft) |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>LAKÁSGAZDÁLKODÁS</b>                                            |                        |                        |
| <b>BEVÉTELEK</b>                                                   |                        |                        |
| Lakásbérlet díjbevétele (lakbér, közüzemi díj)                     | 211 320 853            | 210 000 000            |
| Szociális támogatás                                                | 526 200                | 600 000                |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>211 847 053</b>     | <b>210 600 000</b>     |
| Beruházás                                                          | 0                      | 0                      |
| Lakásfelújítás                                                     | 24 000 000             | 68 300 000             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>235 847 053</b>     | <b>278 900 000</b>     |
| <b>KIADÁSOK</b>                                                    |                        |                        |
| Lakásüzemeltetés                                                   | 162 250 092            | 158 160 825            |
| Lakáskarbantartás                                                  | 36 952 266             | 37 000 000             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>199 202 358</b>     | <b>195 160 825</b>     |
| Beruházás                                                          | 0                      | 0                      |
| Lakásfelújítás                                                     | 24 000 000             | 68 300 000             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>223 202 358</b>     | <b>263 460 825</b>     |
| <b>Bérlakásgazdálkodás egyenlege</b>                               | <b>12 644 695</b>      | <b>15 439 175</b>      |
| Nem lakáscélú helyiség díjbevételeiből kiegészítés                 | 0                      | 0                      |
| <b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>                                   | <b>12 644 695</b>      | <b>15 439 175</b>      |
| <b>NEM LAKÁSCÉLÚ HELYSÉGEK GAZDÁLKODÁSA</b>                        |                        |                        |
| <b>BEVÉTELEK</b>                                                   |                        |                        |
| Nem lakáscélú helyiségek díjbevétele (bérleti díj, közüzemi díjak) | 175 745 710            | 183 500 000            |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása                                | 18 200 000             | 10 000 000             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>193 945 710</b>     | <b>193 500 000</b>     |
| <b>KIADÁSOK</b>                                                    |                        |                        |
| Nem lakáscélú helyiségek üzemeltetése                              | 70 652 297             | 79 764 890             |
| Nem lakáscélú helyiségek karbantartása                             | 7 803 086              | 8 000 000              |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>78 455 383</b>      | <b>87 764 890</b>      |
| Nem lakáscélú helyiségek felújítása                                | 18 200 000             | 10 000 000             |
| <b>Összesen</b>                                                    | <b>96 655 383</b>      | <b>97 764 890</b>      |
| <b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodás egyenleg</b>               | <b>97 290 327</b>      | <b>95 735 110</b>      |
| <b>Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodás egyenleg</b>               | <b>97 290 327</b>      | <b>95 735 110</b>      |
| <b>Lakásgazdálkodás egyenleg</b>                                   | <b>12 644 695</b>      | <b>15 439 175</b>      |
| <b>Ingatlankezelés összevont egyenlege</b>                         | <b>109 935 022</b>     | <b>111 174 285</b>     |

# **1. sz. függelék a Felügyelő Bizottság véleménye**

*Salgó Vagyon Kft.  
Felügyelő Bizottsága*

---

**Felügyelő Bizottság jelentése a  
Salgó Vagyon Kft. 2025. évi üzleti tervéről**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgó Vagyon Kft. Felügyelő Bizottsága 2025. április 7-i ülésén megtárgyalta a Salgó Vagyon Kft. 2025. évi üzleti tervét. A rendelkezésre álló írásbeli előterjesztés és az elhangzott szóbeli kiegészítés alapján az alábbi megállapításokat tettük.

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 141.500 ezer 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 biomassza kazán telepítéséről szóló tanulmányterv előzetes tervezési, előkészítési munkái, a Munkásotthon téri székhely további korszerűsítésére, kiberbiztonsági fejlesztésekre tervezett kiadások reálisan kerültek megfogalmazásra. A telefontársaságok által használt téglakémény felújítása, karbantartása is szükséges feladat. A piacüzemeltetési divízió beruházásai megfelelően lettek betervezve. A tervezett beruházások pénzügyi fedezetét a bevételi terv tartalmazza.

A kintlévőségek kezelése során továbbra is céljuk a hátralékok további csökkentése, az adósok fizetőkészségének ösztönzése, a behajtás eredményességének javítása.

Az önkormányzati ingatlanok vagyonkezelésénél az önkormányzati megbízás alapján elvárt töke-és felhalmozási jellegű bevétel érvényesítését, az ingatlankezelésnél a bevételek és kiadások egyensúlyának biztosítását.

A Felügyelő Bizottság értékelve a 2025. évi üzleti tervet, a mérlegben meghatározott eszköz és forrásösszetételt, a tervezett 447 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 447 e Ft adózott eredménnyel fogadja el a Salgó Vagyon Kft. 2025. évi üzleti tervét.

Salgótárján, 2025. április 7.

  
Laczkó Roland  
FEB elnök