

Témafelelős: Nagygyörgy Zsolt

**Tárgy:** SzVSz Kft. 2019. évi üzleti  
terve

**Mell:** Üzleti terv

Szentes Város Önkormányzata  
Képviselő-testülete

**H e l y b e n**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szentes Városi Szolgáltató Kft a 2019. évi üzleti tervét benyújtotta, melyet a Tisztelt Képviselő-testület elé terjeszték.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és a Szentes Városi Szolgáltató Kft. üzleti tervéről szóló határozati javaslatot elfogadni.

.....2018.(XII. 21.)

**Tárgy:** Szentes Városi Szolgáltató Kft. 2019. évi üzleti terve

### HATÁROZATI JAVASLAT

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint tulajdonos, a Szentes Városi Szolgáltató Kft. 2019. évről szóló Üzleti tervét a mellékletben foglalt tartalommal elfogadja és annak megvalósítását írja elő a társaság részére.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a 2019. évi tervszámok a Képviselő-testület által elfogadott költségvetés függvényében módosulhatnak. Egyidejűleg felhívja a figyelmet, hogy a 2018. évi gazdálkodási év ismeretében, annak beszámolóját tárgyaló Képviselő-testületi ülésen szükség esetén terjessze elő módosítását.

A határozatról értesítést kap:

- 1./ Szentes Város Polgármestere
2. / Szentesi Szentes Városi Szolgáltató Kft. ügyvezetője
3. /Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Számviteli és Tervezési Irodája

Szentes, 2018. december 12.

  
Dr. Sztantics Csaba



# **Szentes Városi Szolgáltató KFT**

**2019. évi**

**Üzleti terve**

**Készítette:**  
Nagygyörgy Zsolt

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2019. évi tervezés során a 2018. évi tényadatokból indultunk ki, és figyelembe vettük mindazon hatások amelyek érinthetik a Kft. működését.

A távhőszolgáltatás árbevétele alapvetően nem fedezi a kiadásokat, ennek ellentételezésére sikerült megtartanunk a 2018-as állami támogatási szintet, ami viszont 26 Millió Ft-tal kevesebb, mint 2017-ben.

A Központi Konyhánál a tervezés során figyelembe vettük azon várható kiadásokat, melyek szükségesek ahhoz, hogy a hatósági előírásoknak megfelelő eszközökkel, berendezésekkel rendelkezünk, eredményt nem terveztünk, rezsiköltséget 70%-on kívánjuk megtartani. A közvetített szolgáltatásoknál a jelenleg ismert feladatokkal számoltunk.

Jelentős mértékű változásokat hozhatnak az árbevételben és a költségekben is az Önkormányzat által évközben történő feladat meghatározások (pl. egy-egy nagyobb beruházás teljes körű bonyolítása, esetleg kivitelezése), valamint az időjárási tényező, melynek következtében jelentősen csökkenhet vagy nőhet a hőfogyasztás.

Továbbra is szem előtt tartjuk és várjuk a megjelenő pályázati kiírásokat a termál csurgalékvizek Tisza sodorvonalban történő elhelyezésének megvalósítása érdekében (mentesítve a Kurcát a termálvizektől).

A jelenlegi feladatok ellátásához szükséges munkaerővel rendelkezünk (a Városfejlesztési csoport kivételével). Az üzleti tervben nem tudtuk figyelembe venni még a minimálbér mivel a kapcsolódó kormánydöntés még nem történt meg. Javasoljuk a pontos adatok után a személyi jellegű költségeket újratervezni.

Fontos kiemelni, hogy a társaság bérezésében jelentős változást eszközöltünk, az alapbérek mellett bevezetjük a teljesítmény alapú bérezést, amely azt jelenti, hogy akár maximum két havi munkabért is meg lehet keresni nálunk amennyiben a cég év végei eredményei a várakozáson felül alakulnak a tervezettekhez képest.

## A KFT ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

### Alapadatok

Működési forma:	Korlátolt Felelősségű Társaság
Tulajdonos:	Szentes Város Önkormányzata
A kft. neve:	Szentes Városi Szolgáltató KFT
székhelye:	6600 Szentes, Vásárhelyi út 12.
Képviselőre jogosult neve:	Nagygyörgy Zsolt ügyvezető igazgató
Fő tevékenység:	3530'08 Gőzellátás, légkondicionálás
Elérhetőségi adatok:	6600 Szentes, Vásárhelyi út 12. sz. Pf. 33. E-mail cím: <a href="mailto:szvsz@szvszkft.hu">szvsz@szvszkft.hu</a> , <a href="mailto:info@szvszkft.hu">info@szvszkft.hu</a> Honlap : <a href="http://www.szvszkft.hu">www.szvszkft.hu</a>

## A kft. felépítése, működése

Szervezeti egységei: Központi irányítás, Pénzügy  
Távhőszolgáltató üzletág  
Központi Konyha üzletág  
Ingatlankezelési üzletág  
Városfejlesztési csoport

A kft.-t az ügyvezető igazgató irányítja közvetlenül, illetve a beosztott vezetőkön keresztül közvetetten. A kft. megfelelő szabályozási környezettel rendelkezik, így a részletesebb feladatok az egyes szabályzatokban vannak lebontva és felelőshöz rendelve.

## A végzett tevékenységek, szolgáltatások rövid bemutatása

### Távhőszolgáltatás

A távhőszolgáltatás forrás oldali energia szükségletét a bérelt 3 db termálkút, valamint a gázszolgáltatótól vásárolt gázenergia biztosítja. A szolgáltatást három fűtőműből és két hőelosztó központból biztosítjuk. **A bérelt termálkút kapcsán nem tartjuk elfogadhatónak, hogy a termálkút tulajdonosa semmilyen a tulajdonhoz kapcsolódó alapvető szolgáltatások biztosításához kapcsolódó feladatokat nem végez el**, így a bérleti díjon felül az összege kapcsolódó engedélyezési és egyéb adminisztratív feladatokkal kapcsolatos költségek is a cégünket terheli.

2017. évben 1402 db lakást láttunk el fűtéssel és melegvíz szolgáltatással.

A lakossági és közületi összes fűtött légtérfogat 407.982 lm<sup>3</sup>, melyből lakossági 211.653 lm<sup>3</sup>. A szolgáltatás vezérlését egy teljesen automatizált rendszer végzi, az elengedett termálvíz hőfoka a felhasználók közbeiktatásával 30 °C alatti.

### Ingatlankezelés

22 társasháznál látunk el közös képviselői feladatokat, beszedjük a közös költséget, ellátjuk a társasházak képviselőit. 2019-ben szeretnénk ezt a számot 25-re emelni.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását, kezelést 2010. május 1-től, megbízás alapján a kft. végzi.

Az önkormányzati lakások kapcsán a bérleti díjról a kapcsolódó önkormányzati rendelet rendelkezik, melynek változásával 2019. januárjától a bérleti díjak 15%-al emelkednek.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleténél a legtöbb esetben a bérleti szerződés rendelkezik. Ezek a szerződések nagyon változók:

- egyik része közelít a kapcsolódó önkormányzati rendeletben elvárt bérleti díjhoz és jellemzően határozott idejűek,
- másik részük nagyon alacsony bérleti díjjal lettek megkötve és határozatlan időre így itt jelentős bevételforrástól esik el a tulajdonos.

A bérlők fizetőképessége stagnál, a hátralékok inkább emelkednek a folyamatos behajtási intézkedések ellenére. 2019. január 1-től a nem lakás célú bérlemények bérleti díja a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően a KSH által 2018. évre bejelentett infláció mértékével azonosan, kb. 3 %-kal emelkedik.

### Városfejlesztési csoport feladatai

A Képviselő-testület 82/2010.(IV.27.) Kt. sz. határozata alapján a Szentes Városi Szolgáltató KFT tevékenységi körét bővítette a 4110'08 épületépítési projekt szervezési tevékenységgel.

A Csoport fő feladata a 2014-2020. pályázati ciklusban az integrált települési stratégiában szereplő projekt elemek előkészítése, közbeszerzése, projekt menedzseri feladatok ellátása és teljes körű pénzügyi elszámolása.

A feladata végrehajtása érdekében négy fő került alkalmazásra (projekt menedzser és pályázati referens, építész, adminisztrátor).

A közbeszerzési feladatok ellátása külső szakértő bevonásával történik.

A Városfejlesztési csoport 2018-ban kiemelkedően teljesített az alábbi pályázatok lebonyolításában vett részt, melyek egy része áthúzódik 2019-es évre is:

- TOP-1.1.1-16-CS1-2017-00010 kódszámú, „Iparterületek és elérhetőségüket segítő vonalas infrastruktúrák fejlesztése Szentesen” című projekt
- TOP-5.3.1-16-CS1-2017-00016 kódszámú, „Csoportkohézió erősítése Szentesen” című projekt
- A TOP-7.1.1-16-2016-00025 kódszámú CLLD pályázat kapcsán
- EFOP 2.4.3-18-00005 „Önkormányzati bérlakások felújítása Szentesen” című projekt
- TOP-3.1.1-15-CS1-2016-00010 kódszámú, „Bringázz Szentesen - Kerékpárosbarát fejlesztés” című projekt
- TOP-2.1.2-15-CS1-2016-00004 kódszámú, „Városi közparkok fejlesztése a zöldebb Szentesért” című projekt
- TOP-1.1.3-16-CS1-2017-00010 Szentes Városi Élelmiszer és Zöldségpiac fejlesztése
- TOP-1.2.1-16-CS1-2017-00007 kódszámú, „A szentesi Tóth József Színház és Vigadó turisztikai célú megújítása” c. projekthez

A Városfejlesztési csoport működtetéséhez az Önkormányzat támogatást nyújt, **mely azonban ténylegesen nem fedezi a csoport működését**, mert a bevételük nagy része költségként kerül tovább kifizetésre.

### **Nyomdai tevékenység**

A Nyomda üzem az Önkormányzat Képviselő Testületének döntése értelmében 2018. szeptemberében megszűnt, az épület kiürítése után jelentős felújításon kell átesnie majd üzleti szempontú hasznosítására kell a lehetőségeket feltérképezni.

### **Központi Konyha**

A Központi Konyha alapvetően a gyermekélelmezést biztosítja a város intézményei részére, azonban ezen túlmenően komplett étkeztetést biztosít az Idősek Otthona, a Gondozási Központ, a Gyermek Átmeneti Otthona és a Hajléktalan Segítő Központ részére, valamint biztosítja az alapanyagot a Bölcsőde részére.

Az elmúlt időszakban megkezdődött a régi badellák, ételhordók cseréje, továbbá a csorba eszközök pótlása. Az ANTSZ és a NÉBIH rendszeres ellenőrzést tart a Központi Konyhán, melynek eredményeként a jövő évben több beruházást is meg kell valósítanunk kb. 15-20 millió HUF értékben. A kezdeti időszakhoz képest kezd stabilizálódni a dolgozók létszáma, jelenleg 42 fő. A kisebb gépészeti javításokat a távhőszolgáltató TMK részlege végzi a Konyhán is.

A nyersanyag norma - melyet a Képviselő-testület állapított meg és 2018. évben felülvizsgálatra került - megfelelő, a beszerzéseinket a megemelt norma alatt tudjuk tartani.

A Központi Konyha jelenleg és a jövőben is 0 eredmény szinten kell, hogy működjön, növekedési potenciál, csak a rendezvények kapcsán látszódnak.

A bérek, járulékok, közüzemi költségek, egyéb anyag jellegű költségek növekedése 2019-ben is jelentősnek lesz mondható így az alapanyag normán felül 70 %-os rezsiköltséggel és a gazdálkodási szigor folytatásával jobban megközelíthető a nullához közeli tevékenységi eredmény.

## **Piaci helyzetelemzés**

A távhőszolgáltatás kapcsán a városban a piaci helyzetünk erős - komoly versenytárs nélkül, de ez egy kötött ellátási feladat, mely a meglévő rendszerek üzemeltetését látja el. Természetesen fejlesztésre, bővítésre lehetőség van, eddig az Önkormányzat részéről van olyan irányú törekvés, mely szerint egyes intézmények a távfűtési hálózatba kerülnének.

Így tervezve van az Ifjúsági Ház, Sportcsarnok távhőszolgáltatásba történő bekapcsolása, amennyiben erre az intézmények rákötéséhez szükséges fedezet pályázati pénzből biztosítható. A társasházak panelfelújításai során azon épületek, amelyeknek elkészült a hőszigetelése és a nyílászáró cseréje, jelentősen csökkentették a hőfogyasztásukat, amely társaságunknál árbevétel csökkenéshez vezet. A távvezeték kiépítése és a fűtőműveknek a többlet igény miatti bővítése a belépő fogyasztók által fizetett csatlakozási díjból történhet.

A fizetett csatlakozási díjakat időbeli elhatárolásként kell kezelnünk, és tíz év alatt a kiszámított éves amortizáció összegével kell ezt csökkenteni. Ez az összeg árbevételként kerül elszámolásra, ezzel szemben költségként jelentkezik a tárgyi eszközök amortizációja.

Városfejlesztési Csoport piaci helyzete is erős, mert az Önkormányzat kapcsán az egyetlen szereplő aki lebonyolítja a városi közbeszerzéseket. További rentábilis tevékenysége a hazai és EU-s pályázatok jövőbeli alakulásától függ erősen.

A Központi Konyha kapcsán több olyan szereplő is van Szentesen, akik étkeztetést, közétkeztetést bonyolítanak. Versenyelőnye, hogy ilyen mennyiségben nem tud más konyha biztosítani megfelelő színvonalon étkeztetést. Nem látható olyan potenciális (nem önkormányzati) iskola akik részére közétkeztetést tudnánk nyújtani.

## **A közeljövőt érintő célkitűzések**

A távhőszolgáltatás üzletágnál bővíteni kell a felhasználók körét és meg kell tartanunk a jelenlegi állami támogatás szintjét. Ez a bővítés a következőket foglalná magában a 2019-es évben:

- Petőfi Szálló
- Ifjúsági-ház
- Havas-ház
- Apponyi tér G épület
- Nyomda épülete

A Központi Konyhánál a folyamatosan változó jogszabályi előírások érdekében beruházásokat kell eszközölni kb. 15-20 millió HUF értékben. A bevétel növekedés lehetősége elsősorban rendezvényekkel kapcsolatban várható, de a nyári időszakban a közétkeztetés kiesése miatt további lehetőségeket kell keresni pl. fröccsterasz működtetése.

A közel jövőben szükséges megoldani a termál csurgalékvizek összegyűjtését és Tisza sodorvonalba, vagy esetleg egy felszíni tározóban történő elhelyezését, ebben partner az ATIVIZIG. Erre a beruházásra lobbizási tevékenységet kívánunk folytatni, hogy pályázati forrás kerüljön kiírásra.

## **A kft. pénzügyi helyzete**

A kft. pénzügyi helyzete stagnáló, a bevételek havi rendszerességgel, de szezonálisan keletkeznek. Az első és negyedik negyedévben a fűtődíjakból eredően magasabb, a második és harmadik negyedévben alacsonyabb a bevétel.

Szükséges növelni a Kft.-nek az egyéb bevételeit valamint költség szintet alacsonyan tartani.

Az SZVSZ Kft. 24%-os tulajdonosa az Üdülőközpontnak. 2014-ben 5 évre 42 millió HUF tagi kölcsönt nyújtott az Üdülőközpontnak, kamatmentesen mely 2019-ben jár le. Az Üdülőközpont megkérdőjelezhető gazdálkodása miatt Társaságunk felé fennálló kölcsön törlesztésre nincs meg a fedezet az Üdülőközpont által a rendelkezésünkre bocsájtott jelenlegi pénzügyi beszámolóinak adatai alapján.

Ennek következtében 2018- évben a Társaságunk intézkedéseket tett arra vonatkozóan, hogy a veszteségeket mérsékelje, és ne egyben jelentkezzen a nem várt veszteség. 2017 gazdálkodási évében 16 millió HUF értékvesztést számoltunk el. 2018. évben a fennmaradó 26 millió Ft kölcsönre és a 24%-os tulajdonrészre (26,4 millió Ft) is értékvesztést fogunk elszámolni így az éves eredményünkre való hatása jelentős lesz. Ahhoz, hogy 2019 évben a Kft.-nek ne legyenek likviditási gondjai a tulajdonosnak szükséges a tagi kölcsön összegét a Kft részére megfizetni.

Az új strandi termálkút fúrásához 95.000 eFt hitelt vettünk fel 10 éves futamidővel melyet 2018-ban egy kedvezőbbre cseréltünk.

## **MARKETING TERV**

A KFT-t legnagyobb mértékben az energiaár változások érintik, mivel a fűtőműveknél van minimális gázfogyasztás, illetve a berendezések működtetéséhez jelentős villamos energia vételezésére van szükség, így egy-egy áremelés jelentős költség többletet okozhat.

A minimálberek változása várhatóan lecsapódik egyes beszállított termékek és szolgáltatásaik áránál is, ennek hatását 10%-os növekedésben gondoljuk.

Törekszünk az energiafogyasztásokat csökkenteni a fejlesztések során. Mivel a KFT fő tevékenysége a távhőszolgáltatás, ezért ezen a területen kell nagyobb arányú fejlesztést végrehajtani, hogy a külső hatások (árváltozás) minél kisebb mértékben növeljék a költségeinket. Ezek a beruházások azonban jelentős beruházási igényt jelentenek, amelyre a Kft.-nek nincs saját forrása.

2019. évben is számítunk a gázdíjak emelésére, villamos energia kapcsán a 2017 évben létesített de ténylegesen 2018-ban átadott naperóműhöz kapcsolódó beruházás nem hozta meg a várt eredményt így további beruházásra lehet szükség.

A KFT 2018-ban megújult internetes honlapja és Facebook oldala nagy számú felhasználót, ügyfelet ér el, így a Kft üzenetei, megjelenése, láthatósága jelentős mértékben nőtt.

A későbbiekben lehetővé kell tenni az interaktív kapcsolat megteremtését.

## **MŰKÖDÉSI TERV**

A pályázati lehetőségek kapcsán a jövőbeni hazai és EU-s pályázatok alakulása függvényében tudunk hozzáadott értéket teremteni mind a cégünk mind pedig a tulajdonosunk számára. 2018-év ebből a szempontból kiemelkedő volt. 2019-ben kevesebb pályázati lehetőséggel számolunk ugyanakkor a Tóth József színház projekt jelentős erőforrásunkat fogja lekötni a Városfejlesztési Csoport kapcsán.

2010. évben az Önkormányzat átadta a KFT részére a Szentes, Ilona-parti termálkút kezelését. A III. sz. kút rendszerbe történő bekapcsolásával lehetőség van további intézmények távhőrendszerre történő rákapcsolására, pl.: Ifjúsági Ház, Petőfi Szálló, Ifjúsági-ház, Havas-ház, Apponyi tér G épület, Nyomda épülete.

A távhő támogatásrendszere 2016. október 01. napjától megváltozott, az eddigi fix havi összeg helyett, fogyasztás arányos támogatás lehívására van lehetőségünk a lakossági fogyasztás arányában. (2018. évre a támogatást csökkentették a 2016. évi távhő eredménnyel (26 MFt)). A következő évi távhő támogatás megállapítása mindig október 1-től történik, így ennek az üzleti tervre történő hatása később látható. A kereszt finanszírozás tiltása miatt az egyéb tevékenységeken képződő veszteséget nem lehet a távhőszolgáltatás nyereségéből finanszírozni.



A távhőszolgáltatás 2018.október 01-től 2019. szeptember 30-ig tartó időszakára sikerült megtartanunk a 2018-as állami támogatási szintet, ami viszont 26 Millió Ft-tal kevesebb, mint 2017-ben.

A Központi Konyhánál továbbra is biztosítani kell a közétkeztetés ellátását, így szükséges megtartani a norma szerinti felhasználásra számított 70%-os rezsiköltséget.

## VEZETŐSÉG ÉS SZERVEZETI FELEPÍTÉS

### **Vezetőség, tisztségviselők:**

Alapító	Szentes Város Önkormányzata
Felügyelő bizottság	Bujdosó Tamás elnök Halmai István Móra József Chomiak Waldemar Dr. Demeter Attila
Ügyvezető igazgató	Nagygyörgy Zsolt
Könyvvizsgáló	ÖKONOMIA KFT

### **Személyzeti politika és stratégia:**

A munkakörök betöltése pályázat útján történik a megfelelő szakmai képezések megléte mellett. A nyugdíjba vonulók pótlása nehézkes, mert a cég korábban nem folytatott olyan programokat, amely az általuk birtokolt tapasztalat, információk átadását, megtartását ösztönözte volna a következő generáció részére.

A KFT dolgozói létszáma 83 fő, munkaviszonyban foglalkoztatott teljes munkaidős fizikai létszám 57 fő, nem fizikai létszám 26 fő, részmunkaidős létszám 4 fő, egyéb jogviszonnyal foglalkoztatott 9 fő.

Minden munkaviszonyban foglalkoztatott dolgozó 2018-ben 8.333,- Ft/hó étkezési hozzájárulásban részesült, amely megszűnik a Cafetéria rendszer átalakításával, de beépítésre kerül az alpbérbe.

A KFT tulajdonában van egy ingatlan a csongrádi Körös torokban, melyet a dolgozók minimális térítés mellett vehetnek igénybe.

A belső szabályzataink tartalmazzák azon munkaköröket, ahol munkaruha biztosítása szükséges, illetve azok kihordási idejét.

Változás, hogy 2019-ben a KFT-nél amennyiben a gazdálkodás eredménye lehetővé teszi a dolgozók részére kéthavi átlagkeresetnek megfelelő összegű jutalom fizethető ki az egyéni teljesítmény függvényében. 2019 évre minimálbér emelését tervezzük a kapcsolódó kormánydöntésnek megfelelően.

A gyermekes dolgozók részére a középiskolás gyermekkel bezárólag beiskolázási segélyt biztosítottunk.

## KOCKÁZATBECSLÉS

Jelentős mértékű változásokat hozhat úgy az árbevételben, mint a költségekben az Önkormányzat által évközben történő feladat meghatározások (pl. egy-egy nagyobb beruházás teljes körű bonyolítása, esetleg kivitelezése), valamint az időjárási tényező, melynek következtében jelentősen csökkenhet vagy nőhet a hő fogyasztás, mely kihat az árbevételre. Jelentős kockázatot jelent és nagymértékben kihat a költségekre valamely termálkút szivattyú esetleges meghibásodása, mint az történt 2012. február első hetében, 24.000 eFt többlet gázköltséget jelentett (Havária).

A Központi Konyha esetében a beszállítói áremelkedések folyamatosan jelentkeznek, ezért kezdeményeztük a követelmények betarthatósága érdekében a nyersanyag norma módosítását a gyermek korcsoportokban.

A KFT tevékenységében a legnagyobb kockázatot a távhőszolgáltatás holdingba történő átszervezése jelenti, egyrészt mivel nem ismerjük az ide vonatkozó jogszabályokat, másrészt az eddigi ismereteink szerint a számlázás kerülne holdingba, amely azt eredményezi, hogy az üzemeltetéshez szükséges pénzügyi fedezetet az Államtól kell igényelni.

A központilag meghatározott szolgáltatási díjak hatását sokszor nem tudjuk előre tervezni, mivel egy-egy díjcsökkentést követően nem ismert az adott tevékenységhez kapcsolódó támogatás mértéke, vagy annak elmaradása, mivel a változás mindig október 01-től érvényes.

### **A 2018. évi eredmény terv megvalósításához figyelembe vett szempontok és szükséges intézkedések**

#### **Árbevétel**

- Az árbevétel csökkenést kompenzáló támogatás 2017. októberétől új összegben került megállapításra a MEKH által, ennek mértéke 13,5 Mill.Ft/hó, amelyet csökkent a tárgy hónapban a lakosság részére nyújtott hőszolgáltatás 3436,- Ft/GJ egységáron. Ez azt eredményezi, hogy a téli hónapokban - 2018. októberétől - nem kapunk támogatást, azokban a hónapokban amikor nincs jelentős hőfelhasználás, magasabb összegű támogatást igényelhetünk, éves szinten ez várhatóan elmarad az előző évi értékhez képest.
- Ez a támogatási rendszer évente felülvizsgálatra kerül, a megállapítás részletei mindig októberben jelennek meg. Így már ismertté vált, hogy a 2018. október 1-től havonta 13.177 E Ft fix összegű támogatás igényelhető, csökkentve a lakossági tényleges fogyasztás -3367 Ft/GJ árral. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a novembertől-márciusig tartó időszakban negatív összeg az igényelhető támogatás, ez göngyölködik, visszafizetni nem kell, de csak a nyári hónapokban válik pozitív igényelhető támogatássá.
- A fűtési díj bevételeket nagymértékben befolyásolja az időjárás, a fogyasztott hőmennyiségek további csökkenő tendenciát mutatnak.

Kötöttünk egy szerződést a Termál csurgalékvíz lehűtésével kapcsolatosan 10 millió Ft értékben, amelyet sajnos a szerződő fél nem tart be, így bírósági eljárás van folyamatban kártérítés címén.

- A lakossági és nem lakossági hátralék folyamatos figyelése és a szükséges intézkedések rendszeres megtétele kell az árbevétel biztosításához.
- A Városfejlesztési csoport 2018. évben négy fővel végzi a városi beruházások előkészítő tevékenységét, pályázatok írását.
- Az egyéb tevékenységek bevételeit növelni szükséges.

### **Anyag jellegű ráfordítások**

- Nagy hangsúlyt kell helyezni a megelőző karbantartási munkákra, hogy kisebb költséggel biztosítható legyen a távhőszolgáltatási rendszer üzemeltetése.
- Az anyagbeszerzés során törekedni kell a minőségileg megfelelő, de lehetőleg a legalacsonyabb áru termék megtalálására.
- Felül kell vizsgálni az energia szerződéseket, és ahol mód van rá csökkenteni kell az ebből adódó költségeket.
- Folyamatosan figyelni kell a gépjárművek üzemanyag és karbantartási költségeit, azokat szinten kell tartani.
- A raktárkészletet rendszeresen figyelni kell, az indokolatlan raktárkészletet csökkenteni szükséges a likviditás növelése érdekében.
- Az igénybevett szolgáltatások árának folyamatos emelkedése általában az infláció mértékével arányos, itt a munkák speciális jellegére tekintettel nincs váltási lehetőség.
- A 2019. évi tervben jelentős beruházással számolunk.
- Az anyagjellegű ráfordítások esetén kb. 10 %-os emelkedés fog bekövetkezni.

### **Személyi jellegű ráfordítások**

- Létszámváltozás esetén keresni kell az átmeneti járulékmentesség lehetőségét, a munkahely megtartó támogatás igénybevételével.
- Pályázati forrásból lehetőségünk lesz 4 fő gyakornok alkalmazása, azonban ezek megtalálása Szentés és környékén nehézségbe fog ütközni
- 2019. évi tervben a minimálbérrel kapcsolatos béremeléssel számolunk, emellett bevezetjük a teljesítményalapú jutalmazást maximum kéthavi munkabér erejéig.

### **Egyéb költségek**

- Az értékcsökkenési leírás éves összege a 2018. évi beruházások üzembehelyezésével és a kifutó eszközértékekkel arányosan változik.
- A korábbi beruházások értékcsökkenésének egy részét ellentételezi a rendkívüli bevételek között jelentkező, pályázatokon nyert vissza nem térítendő támogatás időarányos összege.
-

## EREDMÉNY TERV ÉS MÉRLEGTERV

### Bevételek és kiadások tevékenységenkénti részletezése és indoklása

#### 1.sz.-2.sz-3.sz.-4.sz. melléklet

#### **Ingtatlankezelési tevékenység:**

2010. évben a Képviselő-testület döntött, hogy az ingatlankezelési tevékenységet teljes egészében a Szentés Városi Szolgáltató KFT végzi. A tevékenység kimutatott bevétele a korábban benyújtott ingatlankezelési terv üzemeltetési és bonyolítási díjának összege. A 2018. évi tervben ingatlankezelési tevékenység alatt a társasházak közös képviselőjeként ellátott tevékenység is szerepel.

#### **Városfejlesztési csoport tevékenysége:**

A Városfejlesztési csoport jelenleg 4 fő létszámmal működik, a szakági tervezési és a közbeszerzési feladatokat alvállalkozók végzik.

2019. évi feladata a Szentés Város Önkormányzatának Integrált Településfejlesztési Stratégiájában, valamint Gazdasági Programjában megfogalmazott fejlesztési célok megvalósításához kapcsolódóan pályázatok bonyolítása, terveztetése, közbeszerzés szervezése és bonyolítása, és projektmenedzsment feladatok ellátása.

A feladat ellátásához szükséges finanszírozás működési támogatás keretében történik, amely azonban ténylegesen nem biztosítja a teljes működéshez szükséges forrást így ezt a cégnek a saját bevételeiből kell kitermelnie.

#### **Távfűtési tevékenység:**

A bevételek és kiadások tervezésekor az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- Az előző évek rezsicsökkentése után 2018. évben a távhőszolgáltatás díjai változatlanok. A távhőszolgáltatás bevételeinek tervezésénél jelentős kockázati tényező az időjárás.
- Költségeink nagy része nem arányos a hőfogyasztással és üzemelési költségeink folyamatosan emelkednek. Költségeink közt a folyamatosan elhasználódásból adódó anyagcsere és eszközcsere szükséges, amely 2019-ben várhatóan jelentős többletköltséget generálhat a 2018 évihez képest.

#### **Központi Konyha**

2018. évben a konyha bevétele nagyrészt (92%) a közétkeztetésből, kisebb részben a közétkeztetéshez kapcsolódó munkahelyi étkezésből és menü értékesítésből, valamint rendezvényeken nyújtott étkezések bevételeiből származik.

A konyha költségeinek nagy része a nyersanyag norma alapján számított alapanyagköltség. Munkaerő igényes tevékenység, a munkavállalók túlnyomó része érintett a kötelező minimumbér emeléssel, ezért a 2019. évi tervnél számolnunk kell az alapanyag árak emelkedése miatti és a bértömeg kötelező emeléséből eredő emelkedésével. A Központi Konyha 2019. évi tervezett bevételeinél az alapanyag normán felül 70 %-os rezsiköltséggel számoltunk. Ennek figyelembe vételével a konyha várható eredménye nem lesz negatív, és így eleget tudunk tenni a kereszt finanszírozást tiltó szabálynak.

## **Egyéb tevékenységeink**

Itt vettük figyelembe a távhőszolgáltató részleg karbantartó csoportjának megrendelésre végzett fűtés javítási szolgáltatásait, a gyorsjavító csoport ingatlankezelési javítási szolgáltatásait, a könyvelési és egyéb eseti szolgáltatásainkat. A Strandfürdő területén épített termálkút után bérleti díj bevétellel számolunk, mely fedezetet nyújt a képződő amortizációra és a hitel kamatának törlesztésére, az üzemeltetést a bérlő (Üdülőközpont) végzi. Szintén fontos megemlíteni, hogy az SZVSZ Kft. eszközeinek minél hatékonyabb kihasználása érdekében meg kell teremteni az olyan eszköz bérbeadási programokat, amely bevételeket generálhat.

## **Árpolitika, bérpolitika**

A KFT bevételeinek legnagyobb részét a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által jóváhagyott ár alkalmazásával elért bevétel teszi ki. 2017. évben az előző évi bevételi nagysággal számolunk. 2016. október hónaptól a korábbi fix összefüggő támogatást, havi fix és a lakosság részére nyújtott változó hőmennyiségtől függő, (- 3.523,- Ft/GJ) támogatást csökkentő kombinált számítási módszer lép életbe, amely a téli hónapokban akár mínusz összegű, míg nyáron lényegesen magasabb az eddigieknél. Ez a rendszer 2018. októbertől 2019. szeptember 30-ig ismét változott (a módosítás megjelent 2018. szeptember végén), az előző évinél 26 millió forinttal kevesebb bevételünk lesz.

Egyéb tevékenységeink árai a piac mindenkori ítélete szerint alakulnak.

A 2019. évi személyi jellegű ráfordítások tervezésénél az előző évhez viszonyítva csak a minimálbér emeléssel számolunk, ezen felül teljesítményalapú prémium rendszer került kidolgozásra (maximum kéthavi bérnek megfelelő értékben).

A tárgyi eszközök értékénél 2019. évben növekedést tervezünk.

A csatlakozási díj és a vissza nem térítendő támogatások a passzív időbeli elhatárolások között szerepelnek. A 2019. évi terv során számolunk az időarányos csatlakozási díj bevétellel, és a passzív időbeli elhatárolás változással.

A korábbi években befolyt támogatások a passzív időbeli elhatárolás soron szerepelnek, amely a létrehozott eszköz amortizációjának ütemében fog csökkenni a használati idő alatt. Ennek értéke csökken, mert a korábban támogatásból beszerzett eszközök értéke kifut a rendszerből.

Szentes, 2018. december 11.

Nagygyörgy Zsolt sk.  
ügyvezető igazgató

## 1. számú melléklet

## Városfejlesztési Csoport 2019. évi költségvetés tervezete

Megnevezés	Ft/hó	Ft/12 hónap	Költség Eft
<b>Egyéb anyagköltség</b>	<b>638</b>	<b>2 552</b>	<b>3</b>
Krémszappan	638	2 552	3
<b>Nyomtatvány, irodaszer</b>	<b>17 136</b>	<b>205 632</b>	<b>206</b>
Toner, tintapatron	13 182	158 184	158
Irodaszer felhasználás	2 642	31 704	32
Fénymásolópapír	1 312	15 744	16
<b>Gázenergia költségek</b>	<b>1 406</b>	<b>16 872</b>	<b>17</b>
<b>Áramdíj</b>	<b>1 884</b>	<b>22 608</b>	<b>23</b>
<b>Vízdíj</b>	<b>254</b>	<b>3 048</b>	<b>3</b>
<b>Szennyvízdíj</b>	<b>272</b>	<b>3 264</b>	<b>3</b>
<b>Munkavédelem, tűzvédelem (évi egyszeri)</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>	<b>3</b>
<b>Más által végzett karbantartás (klíma)</b>	<b>11 550</b>	<b>11 550</b>	<b>12</b>
<b>Autópálya díj</b>	<b>5 000</b>	<b>60 000</b>	<b>60</b>
<b>Parkolási bérlet</b>	<b>63 500</b>	<b>254 000</b>	<b>254</b>
<b>Posta, telefon, internet, fénymásoló és postafiókköltség</b>	<b>55 705</b>	<b>531 660</b>	<b>532</b>
<b>Gépjármű használat</b>	<b>50 000</b>	<b>600 000</b>	<b>600</b>
<b>Béreköltség</b>	<b>1 462 124</b>	<b>17 545 488</b>	<b>17 545</b>
<b>Járulékköltség</b>	<b>307 048</b>	<b>3 684 576</b>	<b>3 684</b>
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>28 040</b>	<b>336 480</b>	<b>336</b>
<b>Programfrissítés</b>	<b>166 250</b>	<b>180 000</b>	<b>180</b>
ArchiCAD programfrissítés	165 000	165 000	165
Szoftver frissítés (4 számítógépre)	1 250	15 000	15
<b>Képzések</b>	<b>344 940</b>	<b>844 820</b>	<b>845</b>
<b>Számítógép csere 2 db</b>	<b>40 000</b>	<b>80 000</b>	<b>80</b>
<b>Összesen rendszeres kiadások:</b>	<b>2 558 947</b>	<b>24 385 750</b>	<b>24 386</b>
Városfejlesztési csoportra osztott általános költség:			3 000
<b>2019. évi költség:</b>			<b>27 386</b>
<b>2019. évi bevétel:</b>			<b>13 130</b>
<b>Városfejlesztési csoport eredménye:</b>			<b>-14 256</b>
Önkormányzattól működési támogatás:			14 256
Városfejlesztési csoport eredménye támogatással:			0

**Eredmény tevékenységenként  
2018. évi várható**

E Ft

sorsz.	tevékenység	bevétel	költség	eredmény
1	Ingyankezelés	57 390	46 493	10 897
2	Társasházak kezelése	4 311	5 287	-976
3	Városfejlesztési csoport	13 002	25 258	-12 256
4	Távfűtés és melegvízszolgáltatás	218 104	233 865	-15 761
5	Központi konyha	450 682	468 258	-17 576
6	Nyomda	12 554	22 133	-9 579
7	Egyéb tevékenység	25 622	21 979	3 643
8	Közvetített szolgáltatások	67 114	67 114	0
<b>9</b>	<b>Tevékenységek összesen</b>	<b>848 779</b>	<b>890 387</b>	<b>-41 608</b>
10	Egyéb bevétel, ráfordítás	79 500	23 680	55 820
11	Értékvesztés (Üdülőközpont miatt)		52 400	-52 400
<b>12</b>	<b>Tevékenységek üzemi eredménye</b>			<b>-38 188</b>
13	Pénzügyi eredmény	5	2 800	-2 795
<b>14</b>	<b>Adózás előtti eredmény</b>			<b>-40 983</b>

**Eredmény tevékenységenként  
2019. évi terv**

E Ft

sorsz.	tevékenység	bevétel	költség	eredmény
1	Ingalatlankezelés	57 000	47 040	9 960
2	Társasházak kezelése	4 300	5 560	-1 260
3	Városfejlesztési csoport	13 000	26 310	-13 310
4	Távfűtés és melegvízszolgáltatás	220 000	259 590	-39 590
5	Központi konyha	467 445	467 445	0
6	Nyomda	0	0	0
7	Egyéb tevékenység	25 455	23 255	2 200
8	Közvetített szolgáltatások	67 000	67 000	0
<b>9</b>	<b>Tevékenységek összesen</b>	<b>854 200</b>	<b>896 200</b>	<b>-42 000</b>
10	Egyéb bevétel, ráfordítás	65 000	20 000	45 000
11	Értékvesztés (Üdülőközpont miatt)		0	0
<b>12</b>	<b>Tevékenységek üzemi eredménye</b>			<b>3 000</b>
13	Pénzügyi eredmény		3 000	-3 000
<b>14</b>	<b>Adózás előtti eredmény</b>			<b>0</b>



## Eredményterv 2019. év

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

sor-sz.	A tértel megnevezése	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi terv
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	881 900	848 779	854 145
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	4 900	1 280	2 000
3	III. Egyéb bevételek	55 600	79 500	65 000
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	494 100	471 056	471 145
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	360 000	358 507	364 000
6	VI. Értékcsökkenési leírás	64 000	62 104	63 000
7	VII. Egyéb ráfordítások	20 300	76 080	20 000
8	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE</b>	<b>4 000</b>	<b>-38 188</b>	<b>3 000</b>
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0	6	0
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 000	2 811	3 000
11	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-4 000</b>	<b>-2 805</b>	<b>-3 000</b>
12	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI ERDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>-40 993</b>	<b>0</b>
13	X. Adófizetési kötelezettség	0	2 000	0
14	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>-42 993</b>	<b>0</b>

Mérleg terv  
2019. év**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

sor-sz.	A tértel megnevezése	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi terv
a	b	c	d	e
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>403 900</b>	<b>290 250</b>	<b>319 000</b>
2	I. Immateriális javak	1 000	1 050	3 000
3	II. Tárgyi eszközök	343 000	288 200	315 000
4	III. Befektetett pénzügyi eszközök	59 900	1 000	1 000
<b>5</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>75 100</b>	<b>137 950</b>	<b>98 820</b>
6	I. Készletek	9 800	8 800	9 000
7	II. Követelések	43 000	40 330	43 070
8	III. Értékpapírok			
9	IV. Pénzeszközök	22 300	88 820	46 750
<b>10</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>11</b>	<b>Eszközök összesen</b>	<b>484 000</b>	<b>433 200</b>	<b>422 820</b>

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

E Ft				
sor-sz.	A tértel megnevezése	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi terv
a	b	c	d	e
<b>12</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>254 204</b>	<b>190 820</b>	<b>190 820</b>
13	I. Jegyzett tőke	23 000	23 000	23 000
14	II. Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)			
15	III. Tőketartalék	72 782	97 777	97 777
16	IV. Eredménytartalék	74 071	113 036	70 043
17	V. Lekötött tartalék	84 351	0	0
18	VI. Értékelési tartalék			
19	VII. Mérleg szerinti eredmény	0	-42 993	0
<b>20</b>	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>21</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>163 196</b>	<b>160 780</b>	<b>162 000</b>
22	I. Hátra sorolt kötelezettségek			
23	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	48 814	59 090	52 000
24	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	114 382	101 690	110 000
<b>25</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>97 683</b>	<b>81 600</b>	<b>70 000</b>
<b>26</b>	<b>Források összesen</b>	<b>515 083</b>	<b>433 200</b>	<b>422 820</b>