

A SZOVA

**SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS
VÁROSGAZDÁLKODÁSI ZRT.**

ÉS A



A VÁROSI ENERGIASZOLGÁLTATÓ
SZOMBATHELYI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ KFT.

SZOMBATHELYI

TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ KFT.

**2010. ÉVI ÜZLETI
TERVE**

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MŰKÖDÉSI KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS ELEMZÉSE.....	6
2. A ZRT. DIVÍZIÓINAK SZÖVEGES ÜZLETI TERVE	8
A. A VÁROSGAZDÁLKODÁSI EGYSÉG SZÖVEGES ÜZLETI TERVE.....	8
B. AZ INGATLANKEZELÉSI EGYSÉG SZÖVEGES ÜZLETI TERVE.....	16
C. A VÁROSFELJESZTÉSI EGYSÉG SZÖVEGES ÜZLETI TERVE.....	19
D. ÜZEMELTETÉS SZÖVEGES ÜZLETI TERVE	21
3. A ZRT. ÜZLETI TERVÉNEK FŐBB ELEMEI.....	27
A. KIEMELT PROJEKTEK HELYZETELEMZÉSE	29
I. BUSZPÁLYAUDVAR PROJEKT	29
II. IPARI PARK TERÜLET ÉS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE /SÁRDI-ÉR.....	30
III. MÁV INGATLANOK MEGVÁSÁRLÁSA.....	31
IV. EGYÉB INGATLAN FEJLESZTÉSEK.....	31
B. KÖTVÉNYFELHASZNÁLÁS STÁTUSZELEMZÉSE	35
C. LIKVIDITÁS	37
D. BERUHÁZÁSI TERV	40
E. LÉTSZÁM- ÉS BÉRTERV	43
F. MARKETING- ÉS REKLÁMTERV.....	44
4. A SZOMBATHELYI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ KFT. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVE	45
A. A 2009. ÉVI ÜZLETI TERV MEGVALÓSULÁSA	45
B. 2010. ÉVI ÜZLETI TERV.....	47
I. BERUHÁZÁSI TERV	50
II. ENERGETIKAI TERV.....	53
MELLÉKLETEK A SZOVA ZRT. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVHEZ.....	56
MELLÉKLETEK A TÁVHŐ KFT. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVÉHEZ	56

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A SZOVA ZRt. 2009. évi előzetes eredménye azt mutatja, hogy számszerű céljainkat túlteljesítettük. A tervezett 31 millió forintos üzemi eredménynél kb. 50 millió forinttal magasabb a várható üzemi eredmény. A gazdasági válság hatására bevételeink több területen is a tervezettnél nagyobb mértékben csökkentek, de költségeinket sikerült az alacsonyabb bevételi szinthez igazítani, ez tette lehetővé az eredményterv túlteljesítését.

2010-ben a kiindulási helyzet hasonló a tavalyihoz: **több területen számolnunk kell azzal, hogy folytatódik bevételeink csökkenése.** A külső környezet, a kereslet befolyásolására kevés lehetőségünk van. Természetesen keressük azokat a forrásokat, amelyek növelhetik a SZOVA ZRt. bevételeit, de ezzel egyidejűleg **belső átalakulással, költségeink további csökkentésével próbálunk reagálni a környezeti változásokra.** 2009-ben **több lépésben szervezeti átalakításokat hajtottunk végre.** Ezek lényege a Városgazdálkodási és az Ingatlankezelési Egységek között még meglévő párhuzamosságok megszüntetése, **az adminisztráció teljes integrációja** volt. Ez a folyamat 2010-ben a jelenleg még a Jászai Mari utcai telephelyen lévő irodai-adminisztratív munkahelyeknek a Welther Károly utcába költöztetésével folytatódik.

2010. év elején egy **újabb szervezetfejlesztési projektbe** is belevágtunk. Ennek **célja, hogy a formálódó önkormányzati holdinghoz igazítsuk szervezetünket.** A TÁVHŐ Kft. 75%-os üzletrészének SZOVÁ-ba történő apportálása után 2010-ben várhatóan létrejön **a két cég közötti uralmi szerződés** és ezáltal a jogilag bejegyzett vállalatcsoport. Ennek megalapozását és **szakmai előkészítését célozza a projekt.** Szeretnénk **minél előbb feltárni azokat a területeket, ahol a csoportszintű hatékonyságot növelő együttműködésre van lehetőség a holding vállalatai között.** Ez alapján lehet majd meghatározni, hogy a holding vállalatai milyen szolgáltatásokat nyújthatnak egymásnak, illetve kialakítani az egymásnak nyújtott szolgáltatások elszámolási rendszerét.

A hatékonyságot és a költségcsökkentést szolgálja a teljesen **új beszerzési és költségengedélyezési rendszer,** amelyet 2009-ben dolgoztunk ki. A korábbinál sokkal több területen **versenyeztetjük a beszállítókat** a beszerzési árak csökkentése érdekében, és szigorúan **ellenőrizzük, hogy egy-egy beszerzés valóban indokolt-e.** Ez a rendszer 2009. novemberétől működik, érzékelhető **eredményt 2010-ben várunk tőle.** A **beszerzés lehet az önkormányzati holding első működő funkciója:** a beszerzéseket már jelenleg is egyeztetjük a TÁVHŐ Kft-vel, igyekszünk kihasználni a nagyobb mennyiségből eredő előnyöket.

Az eredményesség javulását várjuk attól, hogy 2010-ben kulcstevékenységünket, a bevételeink és változó költségeink jelentős hányadát adó **hulladékgyűjtési- és ártalmatlanítási tevékenységet** átvilágíttatjuk egy független szakértővel. Az átvilágítás eredményeként **optimalizálni szeretnénk** a tevékenység szervezését és erőforrás-felhasználását.

Tervünk első részében szöveges formában mutatjuk be a SZOVA fő szervezeti egységeinek üzleti tervét, 2010. évi célkitűzéseit. Mivel **ingatlan-értékesítési projektjeink 2009-ben nem valósultak meg, ismét bemutatjuk azok jelenlegi állását**, a 2009-ben bekövetkezett, és a 2010-ben tervezett eseményeket. **2010-ben jelentős összegű ingatlan-értékesítéssel nem számolunk, tervezzük azonban egy társasház-építési projekt megvalósítását.**

2010. évi üzleti tervünk elkészítése során **ismét szembesültünk azzal a problémával, hogy a SZOVA ZRt. számára 2011. lesz a vízváltó: lejár a 2007-ben kibocsátott kötvény törlesztésének 3 éves türelmi ideje.** Az első törlesztés 2010. decemberében esedékes, de 2011. lesz az első év, amikor két részletet kell törleszteni. **Ez 250-300 millió forint plusz likviditási igényt jelent majd**, amit jelenleg működésünkből nem tudunk előteremteni. **Ezért árainkat és költségeinket úgy kellene alakítani, hogy a cég nyereségessége jelentősen javuljon, ezáltal képződjön akkora nyereség, ami fedezetet nyújt a kötvényből eredő kötelezettség teljesítésére.** A 2010. évi tarifák meghatározásánál ez a szempont nem került előtérbe: a bevételeink 40%-át adó hulladékgyűjtésnél csak 5%-os tarifaemelés történt, a parkolási szolgáltatásnál pedig nem volt áremelés. **A tulajdonosi döntések meghozatalánál mindenképpen javasoljuk ennek a szempontnak a figyelembe vételét, hiszen a vállalat hosszú távú létét meghatározó kérdéstről van szó.** A kötvény törlesztése mellett több olyan tényező és esemény is felmerült a vállalat életében, amelyek indokolják, hogy külön fejezetben foglalkozzunk a SZOVA ZRt. likviditási helyzetével.

A SZOVA, illetve az önkormányzati holding, a következő években több milliárd forint értékű beruházás, fejlesztés megvalósítását tervezi, amelyek megvalósulása közép- és hosszú távon jelentős hasznot hozhat mind a vállalat, mind a tulajdonos önkormányzat, tágabban értelmezve az egész város számára. **Ennek megfelelően önálló fejezetben foglaljuk össze beruházási tervünket.**

Az új beruházások mellett 2010-ben amortizációs politikánk átalakítása is jelentősen növeli az értékcsökkenési leírás összegét. Az Aréna Savaria leírási kulcsát az eddigi évi 1%-ról 2%-ra növeljük, ami 17,5 millió forinttal nagyobb értékcsökkenés elszámolását okozza 2010-ben az előző évi összeghez képest. Ez plusz fejlesztési forrást képez, de egyben rontja a vállalat eredményét.

Mivel a TÁVHő Kft. apportálását követően a kft. feletti tulajdonosi jogokat formálisan a SZOVA ZRt. gyakorolja, 2010. évi üzleti tervünkben – önálló részként – szerepeltetjük a TÁVHŐ Kft. üzleti tervét is. Terveink szöveges ismertetése után bemutatjuk az azokat alátámasztó, illetve részletező számadatokat, táblázatos formában.

Szombathely, 2010. február 10.

Dr. Németh Gábor
vezérigazgató
SZOVA ZRt.

Idrányi Zsolt
ügyvezető igazgató
TÁVHŐ Kft.

1. MŰKÖDÉSI KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS ELEMZÉSE

2009-ben a **gazdasági környezet** a legtöbb vállalkozás számára **kedvezőtlenül alakult**. A hitelkínálat csökkenése miatt a termékek és szolgáltatások iránti **fizetőképes kereslet csökkent**. Emiatt a cégek **csökkentették termelésüket, nőtt a munkanélküliség**. Az életképes cégeknek is **finanszírozási problémákkal** kellett szembenézniük. Ezek az általános problémák a SZOVA minden üzletágában érzékelhető nehézséget okoztak, több tervünk megvalósítását is megakadályozták. A termelés csökkentése és az üzembezárások miatt a keletkező hulladék mennyisége is visszaesett, ami a **hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás bevételét csökkentette**. Az ingatlanpiacon a kereslet szinte megszűnt, így a tervezett **ingatlan-értékesítéseket nem tudtuk végrehajtani**. A bérbe adott üzlethelyiségek **bérlői** közül sokan **felmondták a bérleti szerződést, vagy fizetéseképtelenné váltak**. A SZOVA által bérbe adott **önkormányzati ingatlanok lakbér- és díjhátraléka 84 millió forinttal nőtt** egy év alatt. A magas banki kamatok miatt **reálfelvetéseket nem volt érdemes végrehajtani**, mivel azok nem tudtak volna a bankbetétekhez hasonló magas és biztos kamatot biztosítani. A jóléti szolgáltatások iránti igény is csökkent, amihez hozzájárult a lakosság elkölthető jövedelmének csökkenése mellett a szélsőséges időjárás is.

A válság az első negyedévben bontakozott ki, azután a visszaesés lelassult. Az elemzések szerint a 3. negyedévben érte el a mélypontját a gazdaság. 2009-ben a termelés visszaesése meghaladta a 6%-ot.

2010. évi üzleti tervünk alapfeltételezése, hogy a gazdasági és pénzügyi válság tovább nem mélyül, a szolgáltatásaink iránti kereslet a jelenlegi alacsony szinten stagnálni fog, de néhány területen a bevételek további lemorzsolódásával kell számolnunk. A makrogazdasági elemzések szerint a magyar GDP 2010-ben a tavalyi szinten marad, vannak, akik minimális emelkedést, mások 0,5%-os csökkenést jeleznek előre. A jegybanki alapkamat a 2009. év végi 6,25%-ról tovább csökkenhet, de a csökkenés lelassul, éves átlagban 5,5%-os alapkamatot feltételezünk. A forint árfolyamának jelentős ingadozásával nem számolunk, az várhatóan a 2009. év végi szint körül mozog az év folyamán. Az infláció várhatóan csökken, és közelít a jegybank által kitűzött 3%-os célhoz, év elején, elsősorban közműdíjak terén azonban ennél nagyobb áremelések történtek.

2010-ben szembe kell néznünk **új kihívásokkal** és problémákkal is. Ezek közül az egyik, hogy tulajdonosunk, és egyben **fő megrendelőnk, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata nehéz pénzügyi helyzetben van.**

Emiatt, elsősorban a városgazdálkodási területen, a megrendelések és **a bevételek további csökkenésére számítunk**. Ezt a külső megrendelések növelésével kompenzálhatnánk. **A piaci versenyben** azonban a megrendelésekért sokszor olyan kisvállalkozásokkal kell versenyeznünk, amelyek szakmai háttér és általános költségek nélkül, minimális feltételeket biztosítva, de alacsony árakat kínálva dolgoznak. **A SZOVA ilyen helyzetekben csak a szolgáltatások magasabb színvonalával és minőségével tudja felvenni a versenyt**. Sajnos ez sokszor kevés, mivel **a vevők elsődleges szempontja az ár**. Ezért még a költségnövekedés miatt indokolt, vagy az általános inflációt ellentételező **áremelés is kockázatos**. A parkolási tevékenység árbevétele például annak ellenére is csökkent, hogy áremelés nem hajtottunk végre, sőt, az ÁFA emelkedését sem hárítottuk át az ügyfelekre.

Alaptevékenységünket, **a hulladékgyűjtést a települési önkormányzatokkal kötött hosszú távú közszolgáltatási szerződések alapján végezzük**. **2010-ben három településen lejár ez a szerződés – kulcskérdés, hogy sikerül-e a szerződéseket megújítanunk, újra elnyernünk a szolgáltatási jogot**.

Létrehoztunk egy új műszaki osztályt, amelynek **legfőbb feladata a nem lakás célú ingatlanoknak a korábbinál hatékonyabb hasznosítása, ingatlanfejlesztési lehetőségek felkutatása és javaslatok kidolgozása lesz**. A műszaki osztályba beolvadt a korábbi ingatlanhasznosító osztály, az ingatlanirodát pedig már 2009. első félévében megszüntettük, mivel fenntartása veszteséges volt.

A szabályozási környezet, **az adó- és járulékszabályok ismét jelentősen változnak** az előző évhez képest. A munkáltatókat 2009-ben terhelő 29%-os társadalombiztosítási járulékot, 3%-os munkaadói járulékot és a havi 1950 Ft/fő egészségügyi hozzájárulást **27%-os munkaerő-piaci járulék** váltja fel. Ez **jelentős, 5%-ot meghaladó tehercsökkenést jelentene**, de megjelennek olyan **új adók**, amelyek ezt a pozitív hatást gyakorlatilag nullára csökkentik. A vállalat által korábban adómentesen nyújtott **béren kívüli juttatásokat 2010-ben kedvezményes esetben 25%-os, nem kedvezményes esetben 96%-os adó sújtja 2010-ben**. A korábban is létező **rehabilitációs járulék mértéke tízszeresére növekszik**. Ezek a **változások összességében költségnövekedést okoztak volna a vállalat számára**.

Ennek elkerülése érdekében – adótervezési szempontokat figyelembe véve – a menedzsment egyeztetéseket kezdeményezett az érdekképviselői szervekkel. Ezek eredményeként **a béren kívüli juttatások rendszere úgy alakul át, hogy összességében a munkáltató terhei ne növekedjenek**. A kormány által bevezetni tervezett vagyonadó a SZOVA ZRt. tulajdonában lévő lakásokat is terhelte volna, de ezt az adót az

Alkotmánybíróság alkotmányellenesnek minősítette, így üzleti tervünkben nem számolunk a hatásával.

Részben a külső, részben a belső környezethez tartozik a vállalatot irányító igazgatóság és felügyelőbizottság. A törvényi előírásokat és a költségtakarékosságot szem előtt tartva tulajdonosunk, Szombathely város önkormányzata 2010. januárjában döntött a **SZOVA ZRt. igazgatóságának és felügyelő bizottságának létszám-csökkentéséről. Ez éves szinten több millió forintos megtakarítást jelent a bérköltségek soron, amelyet a tervezéskor figyelembe vettünk.**

A 2009-ben történt szervezeti átalakulások miatt a várható bérköltség nem ad megfelelő kiindulási alapot a 2010. évi bérköltségek tervezéséhez. Év közben a vezetői szintek átalakultak, az egyes pozíciók szerepe és bérezése megváltozott, prémiumok kitűzésére az átmeneti időszakban nem került sor. **A tervezésnél a 2009. évi bértervből indultunk ki, és azt várjuk, hogy 2010-ben annál 4%-kal lesz magasabb a vállalati szintű bérköltség.**

2. A ZRT. DIVÍZIÓINAK SZÖVEGES ÜZLETI TERVE

a. A Városgazdálkodási Egység szöveges üzleti terve

A 2009-ben végrehajtott szervezeti átalakítás a Városgazdálkodási Egység alapfeladatait nem érintette. A városgazdálkodási feladatokat az egységen belül három részleg látja el.

- A **köztisztasági részleg** feladata a hulladékgyűjtés- és ártalmatlanítás, és a köztisztasági teendők ellátása.
- A **parkolási részleg** üzemelteti Szombathely fizető-parkolási rendszerét.
- A **fenntartási részleg** végzi a város út- és járdahálózatának, kerékpárútjainak karbantartását, illetve a műhelyen keresztül biztosítja a vállalat karbantartási igényeinek kielégítését.

A Városgazdálkodási egység vezetését a korábbi egységvezető megbetegedése után – megbízott vezetőként – a Fenntartási részleg vezetője látta el. Az egység előtt álló feladatok megoldása érdekében ezt a pozíciót minél előbb be akartuk tölteni, és így **2010. februárjában munkába áll az új egységvezető.**

A **Hulladékgyűjtés– és ártalmatlanítás bevétele 2009-ben** az előzetes adatok alapján 903 millió forint volt. Ez azt jelenti, hogy az év elején végrehajtott **áremelés ellenére** a bevétel **1%-kal csökkent.** A hulladéklerakóba szállított hulladék mennyisége 20%-kal, a 2008. évi 75 ezer tonnáról 60 ezer tonnára csökkent. Számos vállalat csökkentett munkaidőben, létszámmal termel, így természetesen a kibocsátott hulladék is kevesebb.

Mára ez a folyamat lassulni, megállni látszik, így **2010-ben az előző évihez hasonló mennyiség, 398 ezer m³ hulladék begyűjtésével és 60 ezer tonna hulladék ártalmatlanításával számolunk.**

A vállalat jelenleg 63 településen biztosítja a hulladékszallítást. 2009-ben Sótorny önkormányzata szerződést bontott velünk, mivel egy másik szolgáltatóhoz csatlakozott, de ez jelentős bevételkiesést nem okozott a SZOVA ZRt-nek. **2010-ben három településsel lejár a közszolgáltatási szerződésünk.** Ezek a települések Rábapaty, Ikervár és Szeleste. A három községből 2009-ben mintegy 15 millió forint bevételünk származott.

Alapvető célunk, és a 2010. évi üzleti tervben abból a feltevésből indultunk ki, hogy a fenti három településen ismét sikerül elnyernünk a szolgáltatási jogot, emiatt bevételcsökkenéssel nem számoltunk. **Ennek a célnak a megvalósítására kiemelt figyelmet fordítunk,** mivel a szerződések megújítása hosszú távra meghatározza a vállalat sorsát.

2010. január 1-től a lakossági hulladékgyűjtésnél 12%-os, a közületi és bejelentéses hulladékgyűjtésnél pedig 6%-os áremelést hajtottunk végre.

Legfontosabb közületi ügyfeleink megtartása érdekében néhány esetben kompromisszumra kényszerültünk, nem tudtunk áremelést végrehajtani.

A lakossági áremelésből 5% az infláció ellentételezése, 7%-ot pedig a Nyugat-Dunántúli Regionális Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásnak fizetendő hozzájárulás növekedése okoz. A hozzájárulás mértéke ugyanis 2010-ben az alapító önkormányzatok döntése értelmében a 2009. évi lakosonkénti 300 forint kétszeresére növekszik. A Társulásnak fizetendő összeg az eredménykimutatás Rendkívüli ráfordítások sorában jelenik meg. A lakossági igények kielégítése és a szolgáltatás színvonalának emelése érdekében **2010-ben bevezetjük a zsákos hulladékgyűjtést- és szállítást.** A bevezetés évében **ettől a szolgáltatástól 0,5-1 millió forint többlet-bevételt várunk.**

Összességében **a hulladékgazdálkodás bevételének 63 millió forintos növekedését tervezzük, de ebből csak 33 millió forinttal gazdálkodhat szabadon a SZOVA ZRt, a fennmaradó 30 millió forint a Társulásnak fizetendő összeg növekedése.**

A bevételek tervezésénél **bizonytalansági tényező, hogy az ügyfeleink közé tartozó nagyvállalatok termelése hogyan alakul az év során.** Ha ismét nagyobb kapacitással kezdenek üzemelni, az bevételeinkre pozitív hatással lehet, de ezzel megalapozottan nem számolhatunk.

A hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás közvetlen **anyagköltségeként** elsősorban a hulladéklerakóban üzemelő **komaktorok üzemanyag-felhasználását mutatjuk ki.**

Mivel 2009-ben a kompaktorok meghibásodás miatt az év nagy részében nem működtek, az üzemanyagköltség is viszonylag alacsony volt. **2010-en azzal számolunk, hogy legalább egy kompaktor folyamatosan működni fog**, ezért a hulladékgyűjtés és felhasználás anyagköltségének közel 6 millió forintos emelkedésével számolunk.

A hulladékgyűjtési tevékenység közvetlen **béreköltsége a tervben 34 millió forinttal magasabb a 2009. évi költségnél**. A jelentős növekedés oka az, hogy a gépjárművezetők bérét eddig az üzemeltetési és fenntartási költség soron mutattuk ki. 2010-től, törekedve a tevékenységeket terhelő közvetlen költségek minél pontosabb kimutatására, **a járművezetők bérét közvetlen költségként fogjuk könyvelni** a menetlevelek alapján.

Ez a **technikai átcsoportosítás a közvetlen béreköltségeket megnöveli, de ugyanilyen mértékben csökkenti az üzemeltetés költségeit**. A járművezetők bére több mint 50%-os arányban a hulladékgyűjtést terheli, a fennmaradó rész pedig az építési és a köztisztasági tevékenységet. A hulladékgyűjtésnél a tervezett 34 milliós béreköltség növekedésből kb. 4 millió forint a tényleges emelkedés és 30 millió forint az átcsoportosítás, az Üzemeltetési költségek sorról.

A közvetlen béreköltségek növekedésével együtt jár **a bérjárulékok** növekedése is. **Az átlagos járulékteher azonban a 2009. évi 30%-ról 2010-ben 27%-ra csökken**, ennek köszönhetően a bérjárulékok növekedése kisebb arányú a béreköltség növekedésénél.

A hulladéklerakó működésének alapfeltétele, hogy ott megfelelő tömörítőgép, kompaktor működjön. Évek óta szerepel a vállalat beruházási tervében egy új kompaktor beszerzése, mivel a jelenleg meglévő két, több mint 30 éves életkorú gép a gyakori meghibásodás miatt már alkalmatlan a feladatok ellátására. 2009-ben kb. 6 millió forintot költöttünk a javításukra, plusz ugyanennyiért béreltünk helyettük munkagépeket az ártalmatlanítással, lerakással kapcsolatos feladatok ellátására. Ezért **2010-ben elsődleges céljaink között szerepel egy kompaktor beszerzése**. Mivel egy új gép ára 80-100 millió forint, amire nem tudunk forrást biztosítani, egy **jó állapotú, használt kompaktort próbálunk vásárolni**. Az erre tervezett keret 30 millió forint. A gép **beszerzése a karbantartási és a munkagép-bérleti költségeket az év második felében remélhetőleg jelentősen csökkenti, viszont az amortizációs költségek emiatt 2,7 millió forinttal növekedni fognak**. A kompaktor üzembe helyezését az első félév végén tervezzük.

2009-ben 200 millió forintba került a hulladékgyűjtő járművek karbantartása és üzemeltetése. 2010-ben a gépjárművezetők béreköltsége átcsoportosításra kerül a közvetlen béreköltségek közé, ami 30 millió forinttal csökkenti az üzemeltetés és fenntartás költségeit.

Az üzemanyag-árak emelkedése miatt viszont az üzemanyagköltségek emelkednek, illetve a járműpark öregedése miatt az alkatrész-felhasználás és a karbantartás munkaidő-ráfordítása növekszik. Ez számításunk szerint kb. 3 millió forint költség-növekedést okoz.

További kétmillió forintot tervezünk a hulladéklerakó telep kerítésének helyreállítására. Így a karbantartási és üzemeltetési költségek összességében 25 millió forinttal lesznek alacsonyabbak, mint 2009-ben.

Az egyéb közvetlen költségek között mutatjuk ki a hulladékgyűjtés- és ártalmatlanításhoz igénybe vett, közvetlenül elszámolható szolgáltatások értékét. Itt számoljuk el az önkormányzattól bérelt szelektív hulladékgyűjtő jármű és a szelektív gyűjtőszigetek bérleti díját, valamint az üzemképtelen kompaktorok helyett bérelt munkagép díját. A tervezett kompaktor-beszerzés miatt az egyéb közvetlen költségek 4 millió forintos csökkenésével számolunk. Ugyanakkor legalább 2 millió forintos költségnövekedéssel számolunk amiatt, hogy új jogszabály írja elő a hulladékgyűjtő gépek mellett dolgozó fizikai állomány számára az emelőgép-kezelői végzettség megszerzését. Így a hulladékgyűjtés- és ártalmatlanítás tervezett egyéb közvetlen költségei csak 2 millió forinttal csökkennek 2009-hez képest.

A hulladékgyűjtés **üzemi általános költségei** a tevékenységhez szükséges adminisztratív létszám bérköltségét és járulékait és egyéb adminisztrációs költségeket jelentik. **A 2009. évi 60 millió forintos költséggel szemben 88 millió forint kiadással számolunk ezen a soron.** A béremelkedés mellett a növekedést elsősorban az okozza, hogy az eddigiekben a Városgazdálkodási Egység minden postaköltségét a Városgazdálkodási Egység általános költségeként mutattuk ki. **2010-ben viszont a személyszállítási számlák postaköltségét a hulladékgyűjtés üzem általános költségei között fogjuk kimutatni. Ez várhatóan 10 millió forinttal növeli a hulladékgyűjtés általános költségeit. A munkaruhák költségét is itt számoljuk el.** 2010-ben a munkaruha bérlése helyett megvásároljuk azokat, ami átmeneti költségnövekedést okoz 2010-ben, de kétéves időszakot vizsgálva már megtakarítást várunk az intézkedéstől. Ugyancsak itt szerepel a dolgozóknak adott **étkezési utalványok értéke és járulékos költsége is.** Az utalványok értéke havi ezer forinttal növekszik dolgozónként, és 25%-os adó terheli a juttatást. **A hulladékgyűjtő járművek felújítása miatt bekövetkező amortizáció-növekedés is ezen a soron jelenik meg.**

A SZOVA ZRt. az általa működtetett **hulladéklerakó rekultivációjára**, utógondozására **céltartalékot** képez. Ennek összege 2010-ben tonnánként 459 forint lesz.

Ez tonnánként 20 forintos növekedés 2009-hez képest, ami 60 ezer tonna hulladékkal számolva **1,2 millió forint többlet-költséget jelent**. A céltartalék összegét az Egyéb ráfordítások sor tartalmazza.

A hulladékgyűjtés **Rendkívüli ráfordítása a hulladékgazdálkodási önkormányzati társulásnak fizetendő összeg, amely 2010-ben 600 forint/fő lesz a Társuláshoz tartozó településeken, szemben a 2009. évi 300 Ft/fő-vel.**

A **Városgazdálkodási Egység általános költségei** a szervezeti átalakulás és a költségek elszámolásának változása, valamint az adminisztráció várható költözése miatt **jelentősen csökkennek majd.**

A **hulladékgazdálkodási tevékenységtől 2010-ben összesen 966 millió forint árbevételt, 379 millió forint üzemi és 313 millió forint adózás előtti nyereséget várunk, ami a 2009. évi előzetes adatokhoz képest 12 millió forintos csökkenés.**

A közterületek takarításának és az útépitési tevékenységnek a bevételei szinte teljes egészében a SZOVA ZRt. tulajdonosától, SzMJV Önkormányzatától származnak. Előzetes információink és a sajtóban megjelent híradások alapján a város **nehéz pénzügyi helyzete miatt ezekre a területekre is a korábbinál lényegesen kevesebb pénzt tud fordítani.** Emiatt, mindkét terület bevételeinek jelentős csökkenését várjuk.

Tervezéskor abból indultunk ki, hogy a köztisztasági feladatok nagy részét mindenképpen el kell végezni, ennek a területnek a bevételei 10%-kal, 14 millió forinttal csökkennek. A költségeket ennek megfelelően, hatékonyabb beszerzéssel és felhasználással próbáljuk lecsökkenteni.

Az anyagköltségek legnagyobb tétele a síkosság-mentesítéshez használt só – ebből viszont az előző éveknél hosszabb és csapadékosabb tél miatt várhatóan növekszik a felhasználás. A **közvetlen bérköltség növekedését** a gépkocsivezetők bérének közvetlen elszámolása okozza, az **üzemeltetési és fenntartási költségek ezzel az összeggel csökkennek.** Az üzemi általános költségek növekedését a vállalati általános költségek csökkenése ellentételezi, így **összességében a köztisztasági tevékenységtől a tavalyinál 8 millió forinttal alacsonyabb, 35 millió forintos nyereséget várunk.**

Az építési részleg **nehezebb helyzetben van, mivel itt szinte biztos az önkormányzati megrendelések csökkenése.** Ezért a tavalyi 164 millió forintos bevétel **30 millió forintos csökkenésével számolunk – ami közel 20% –, de a visszaesés ennél jóval nagyobb, akár 40%-os is lehet.** Az önkormányzati megrendelések csökkenését várhatóan csak kis mértékben tudjuk ellensúlyozni a külső megrendelésre végzett munkák növelésével.

A bevételnél kisebb mértékben csökken az anyagköltség, mivel az önkormányzat megrendelése elsősorban élőmunka-igényes, kis volumenű munkák. Az építési részleg bérköltségében is megjelenik a gépjárművezetők bére, ez várhatóan 12 millió forintos növekedést okoz majd. Az üzemi általános költségek jelentős növekedését egy **új vezetői szint** létrehozása okozza. **A Fenntartási részlegvezető** felügyeli az Építési csoport és a TMK műhely munkáját. Az ő munkabére és járulékos költségei nagyrészt szintén az építési részleget terhelik.

Számításunk szerint a 2009. évi 15 millió forintos nyereség után a részleg eredménye 39 millió forint veszteség lesz. **A várható veszteségek mérséklése érdekében év közben folyamatosan nyomon kell követni a Fenntartási részleg bevételeit és költségeit, és keresni a külső piacokon való eredményes megjelenés lehetőségét. Amennyiben ezek az intézkedések nem járnak sikerrel, a létszám racionalizálására is szükség lehet.**

A TMK műhely elsődleges feladata a SZOVA saját gépparkjának karbantartása. Az ezzel kapcsolatos költségek a tevékenységenkénti eredménykimutatás Üzemeltetési és fenntartási költségek sorában jelennek meg: felosztásra kerülnek az egyes tevékenységekre olyan arányban, amilyen arányban a járműparkot igénybe vették. A géppark 54 gépjárműből, 17 munkagépből, 53 kisgépből és 11 darab öntömörítő konténerből áll. Mivel ezek átlagos életkora tíz év felett van, a karbantartás anyag- és élőmunka igénye is jelentős, és az évek múlásával növekszik.

A saját géppark karbantartása mellett **a műhely külső megrendelésre is végez járműjavítást, és szakipari feladatokat is ellát.** Az ezzel kapcsolatos bevételek és költségek az **Egyéb városgazdálkodási tevékenység oszlopban** jelennek meg a tevékenységenkénti eredménykimutatásban.

A bevételek növelése érdekében törekszünk a külső megrendelések számának növelésére. Elsősorban **más vállalkozások hulladékgyűjtő járműveinek, önkormányzati vállalatok munkagépeinek javítására vállalkozunk,** és önkormányzati intézményeknek, vállalatoknak vállalunk **egyszerűbb szakipari munkákat.** **A bevételek 10%-os, 2 millió forintos növelését tervezzük,** de ezzel várhatóan együtt jár az anyag- és bérköltségek növekedése is.

Az Egyéb városgazdálkodási tevékenység **penzügyi ráfordításai között mutatjuk ki a Városgazdálkodási Kft. által az önkormányzatnak 2006-ban kifizetett osztalékra felvett hitel kamatát.** A folyamatos törlesztésnek és a kamatlábak csökkenésének köszönhetően **2010-ben a 2009. évnél 3 millió forinttal kevesebb, 9,6 millió forintos kamatköltséggel számolunk.** Ennek köszönhetően **az Egyéb Városgazdálkodási tevékenységek eredménye 2,5 millió forint veszteség lesz,** ami 3,5 millió forintos javulás 2009-hez képest.

A parkolási szolgáltatás bevétele 2009-ben az előző évihez képest kb. 10%-kal, 45 millió forinttal csökkent. A bevételek **több tényező együttes hatása miatt voltak alacsonyabbak a tervezettnél.** Egyrészt, **az önkormányzat egész évre meghosszabbította a korábban csak október végéig tervezett ingyenes szombati parkolást.**

Másrészt, 2009. július 1-től az ÁFA 25%-ra emelkedett, a korábbi 20%-ról. Ezzel a változással a tervezéskor nem számolhattunk.

Az ÁFA-emelkedés nem került továbbhárításra az ügyfelekre, így annak hatására a SZOVA nettó bevételei csökkentek. 2008-ban **bevezetésre került a mobil parkolás,** vagyis a parkolási díjak mobiltelefonon történő megfizetésének lehetősége.

Az új szolgáltatás használata növekszik, 2009-ben a tervezettnél nagyobb bevételt hozott. Ugyanakkor, **emiatt a bérletértékesítés és a chipkártyás parkolás bevétele nagyobb mértékben csökkent, mint amennyi bevételt a mobil parkolás hoz.** A parkolási **pótdíj bevételek is jelentősen csökkentek,** mivel a törvényi változások miatt a korábbi években kiszabott pótdíjak nagy részének behajtása, vagy az ezzel kapcsolatos eljárások 2008-ban lezárultak. Ez akkor megnövelte a pótdíj-bevételeket, 2009. második félévében azonban már csak a frissen kiszabott büntetésekből folyik be pénz, ami jelentősen elmarad a 2008. évi bevételektől. Ilyen előzmények után **2010-ben arra számítunk, hogy a parkolásból származó bevételünk lemorzsolódása folytatódik.**

Tarifa-emelésre 2010-re sem került sor. Összességében 2010-ben **353 millió forint parkolási bevételt várunk,** ami 17 millió forinttal alacsonyabb a 2009. évi parkolási díjbevételemnél.

A parkolási szolgáltatás színvonalának javítása érdekében 2010-ben a SZOVA ZRt. jelentős, kb. **100 millió forintos beruházással le fogja cserélni a városban működő összes parkolójegy-automatát.** A cserét a meglévő automaták műszaki elavultsága, rossz állapota teszi szükségessé. **Az új gépek üzembe helyezésére várhatóan a negyedik negyedévben kerül sor, emiatt az értékcsökkenési leírás 8,25 millió forintos növekedésével számolunk.** Reményeink szerint a karbantartási költségek csökkenése részben ellensúlyozza a magasabb amortizációs költséget. Jelenleg havonta 0,5-1 millió forintot költünk a meghibásodott automaták javítására. **A parkolási tevékenység eredmény-színvonalának fenntartása érdekében a beruházás megvalósítása után javasoljuk a parkolási díjakra vonatkozó önkormányzati rendelet áttekintését és felülvizsgálatát.**

A parkolási szolgáltatással kapcsolatos legnagyobb kiadás **a parkolóhelyekért az önkormányzatnak fizetendő bérleti díj.** A bérleti költségek része továbbá a **parkolási ügyfélszolgálat irodájának bérleti díja is.**

Az anyagköltségek legnagyobb tétele az alkatrészek mellett a parkolójegyek, bérletek, a pótdíjas tasakok beszerzési ára. A gyakori meghibásodások miatt az automaták cseréjét megelőző időszakban az **alkatrész-felhasználás jelentős emelkedésével számolunk**. Az egyéb költségek között a parkoló-automatákból begyűjtött **érmék szállítási és feldolgozási költsége**, valamint a pótdíjazáshoz szükséges információk lekérdezési díja.

Havonta egymillió forint körüli összeget költünk a **pótdíjak behajtásával kapcsolatos perekre**, és jelentős az ezzel kapcsolatos levelezés **postaköltsége** is.

A postaköltséget eddig vállalati általános költségként számoltuk el, 2010-ben itt is törekszünk arra, hogy a parkolási tevékenységgel összefüggésben felmerülő postaköltséget közvetlen költségként számoljuk el, ez **magyarázza az egyéb közvetlen költségek növekedését**.

2006-ban a SZOVA jogelődje, a Városgazdálkodási Kft. 300 millió forint hitelt vett fel, amelyből előre kifizette az önkormányzatnak a fizető parkolóhelyek háromévi bérleti díját. A hitelt a SZOVA ZRt. 2009. december 31-én visszafizette. **A parkolási tevékenységet a hitel miatt 2009-ben 6,5 millió forint kamat terhelte. 2010-ben ezzel a költség-tétellel már nem kell számolnunk.**

Összességében, **a bevételek csökkenése és az értékcsökkenés növekedése miatt a parkolási tevékenység eredményessége romlani fog**, a 2010. évi tervben **116 millió forint adózás előtti nyereséggel számolunk** a 2009. évi 138 millió forintos nyereség után.

A Városgazdálkodási Egység általános költségei között a Jászai Mari utcai telephely működtetésével kapcsolatos általános jellegű költségeke, **elsősorban közműdíjakat, és az általános adminisztráció költségeit mutatjuk ki**. Ezekben a költségekben az egység jelentős részének átköltöztetése miatt **a második félévben csökkenést várunk**, ugyanakkor a Welther Károly utcai telephely, **a központi irányítás költségei növekedni fognak emiatt**. A Városgazdálkodás általános költségeinek csökkenéséhez hozzájárul az is, hogy 2010-ben **a postaköltségek jelentős részét közvetlenül azokra a tevékenységekre terheljük, amelyekkel kapcsolatban felmerülnek** – ezek a hulladékgyűjtés és a parkolás. Ezeknek a változásoknak köszönhetően a Városgazdálkodási Egység általános költségei a 2009. évi 130 millió forintról 93 millió forintra csökkennek.

Összefoglalva, a városgazdálkodási tevékenységek összes bevétele várhatóan 1,683 milliárd forint lesz, ami mindössze 4 millió forinttal magasabb a 2009. évi bevételnél. A hulladékgyűjtés bevétele növekszik, a többi tevékenységnél viszont a bevétel csökkenését prognosztizáljuk.

A költségek a bevételeket meghaladó mértékben növekednek, emiatt a Városgazdálkodási Egység üzemi eredménye 70 millió, adózás előtti eredménye pedig 91 millió forinttal csökken a 2009. évi előzetes eredményhez képest. **Az Egység tervezett üzemi eredménye 498 millió forint üzemi és 422 millió forint adózás előtti nyereség.**

b. Az Ingatlankezelési Egység szöveges üzleti terve

A társaság **Ingatlankezelési Egységének** profilja az elmúlt évi szervezet-korszerűsítés következtében letisztult, **feladatát döntően az önkormányzati,** illetve néhány az önkormányzati ingatlanokkal azonos feltétel alapján hasznosított **saját tulajdonú ingatlan kezelése képezi.** Emellett, piaci feltételek alapján **külső társasházak kezelését** végezzük. A **SZOVA ZRt. üzemeltetési szerződés alapján végzi az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok,** speciális rendeltetésű **épületek,** nem lakás jellegű **bérlemények kezelését,** üzemeltetését, melynek során önkormányzati költségvetési kapcsolat is keletkezik.

Az Ingatlankezelési Egységhez tartozó tevékenységek 2009. évi várható üzemi eredménye – a ZRt. központi irányítás költségei nélkül – 92 millió forint nyereség, adózás előtti eredménye pedig 89 millió forint nyereség.

A 2010-es üzleti évben az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében **a kezelt ingatlanok számának lényegi változásával nem kalkulálunk,** így összesen **2291 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás és 490 nem lakás-felhasználású bérlemény,** valamint **140 egyedi jellegű ingatlan kezelésével számolunk.** Az önkormányzati ingatlanok kezeléséből származó árbevétel inflációt követő, 4%-os növekedését irányoztuk elő. A tevékenység bérköltségei várhatóan 2 millió forinttal csökkennek, mivel az elmúlt évben megüresedő két házfelügyelői munkakört nem töltjük be, a szolgáltatást változatlan tartalommal belső átszervezéssel biztosítjuk.

Az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak tervezésekor a kintlévőségek drasztikus növekedése okozta forráshiány miatt **kevesebb kiutalható lakással számolunk,** **mivel a megüresedő lakások helyreállítására a bérleti díjbevételekből nem jut fedezet.** Ennek megfelelően a lakások bérleti díjbevételét kismértékkel az előző évi szint alatt határoztuk meg, annak ellenére, hogy az érvényben lévő helyi rendelet alapján a lakásbérleti díjak nem változnak. **A nem lakás rendeltetésű ingatlanok bérleti díjbevételének 25%-os csökkenésével számolunk figyelemmel arra,** hogy több, magas bérleti díj bevételt jelentő üzlet és irodahelyiség bérleti jogviszonyát a bérlők már felmondták, illetve a határozott időre kötött bérleti szerződésük évközben lejár (Fő tér 9. üzlet, Rohonci u. 52 iroda, Széll K. u. 24.

iroda III. negyedév vége). A nem lakás célú bérlemények bevétel-tervezése során – mivel tulajdonosi döntés ez ügyben még nem született – azt feltételezzük, hogy helyiségbérleti díjak emelésre 2010. évben nem kerül sor.

A közüzemi díjak és üzemeltetési kiadások tekintetében a szolgáltatók bejelentett áremeléseit, illetve a fogyasztói árszínvonal közzétett növekedését irányoztuk elő. 2010-ben a tevékenységből eredő **díjhátralékok 50 millió Ft-os növekedését prognosztizáljuk**. A társasház-üzemeltetési költségeknél jelentős emelkedéssel számolunk, amit az okoz, hogy az önkormányzati ingatlanok biztosítási, postai és jogi költségeit a karbantartási költségek közül ide csoportosítottuk át. Ezek tervezett költsége 2010 évben 16 millió forint. Ugyanezzel az összeggel a karbantartás (mentes) sorban tervezett költségek összege csökkent. Ezáltal a karbantartási sorban csak a ténylegesen karbantartásra fordítható tervezett összeg szerepel.

A bérleti díj bevételek csökkenése és a hátralékbehajtás területén tett erőfeszítésünk ellenére is drasztikusan növekvő **díjhátralék súlyos gondot okoz az önkormányzati ingatlanok kezelése területén**. Az társasházak üzemeltetési, felújítási alap-képzési és a 100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségének kifizetése, valamint az önkormányzat felé fennálló kötelezettségek teljesítése és a kezelési díj levonása után megmaradó díjbevétel nem nyújt fedezetet a megüresedő lakások helyreállítására, **csak a legindokoltabb hibaelhárítási és karbantartási feladatokra elegendő**. Ezért 2010.-ben a tulajdonos **önkormányzat anyagi hozzájárulása, támogatása nélkül nem tudunk ürest lakást helyreállítani**.

A **társasházi tulajdonú ingatlanok kezelése terén** az elmúlt évben a piaci pozíciónk megőrzését, megerősítését tűztük ki célul. Ezt a célt az egyre éleződő piaci versenyben nem sikerült maradéktalanul teljesíteni. Várakozásunk szerint 2010-ben **254 társasházban 6269 tulajdonos képviselőt látjuk el**. Ez két épülettel és 16 albetéttel kevesebb, mint 2009-ben. Ebből következően ez évben a kezelt állomány további csökkenésének megállítása a cél.

A piacvesztés elsődleges oka abban keresendő, hogy a 12 lakásnál nagyobb társasházak SZOVA ZRt. által alkalmazott kezelési díja 15-20%-kal magasabb a piac meghatározó szereplőinél, így az árversenyben rendre alulmaradunk. Erre tekintettel, 2010-ben a kezelési díjak emelését nem tervezzük. A tevékenység árbevételi terve 2 millió forinttal alacsonyabb a 2009-ben realizált árbevételnél.

Az Ingatlankezelési Egység fő tevékenysége mellett kiegészítő szolgáltatásként házfelügyelői tevékenységet is ellát. A társasházakban a **házfelügyelői és háztakarítói szolgáltatást változatlan létszámmal biztosítjuk**. A tervezett díjemelés április hónaptól 4%, ami éves szinten 3%-os árbevétel növekedést eredményez.

A társaság tulajdonában lévő **100 lakás és 3 egyéb rendeltetésű helyiség** bérbe adása önkormányzati kijelölés alapján történik, azonos feltételekkel, mint az önkormányzati tulajdonú bérlakások esetében. Ezért az önkormányzati tulajdonú bérleményekhez hasonlóan sem a helyiségek, sem a lakások tekintetében nem számolunk a bérleti díj emelésével.

A 2010. évi beruházási tervünkben szereplő, Óperint u. 18. szám alatt tervezett ingatlanfejlesztés végrehajtásának feltétele az épület kiürítése. Jelenleg a projekt előkészítése és a finanszírozási lehetőségek vizsgálata folyik, a tényleges kiürítés a második félévben kezdődhet meg. Emiatt üzleti tervünkben a bérleti-díj bevétel 5 millió forintos csökkenésével számolunk. A tervezett projekt miatt az épület karbantartására csak a működőképesség megőrzéséhez szükséges összeget költjük.

Az IK Egység költségei nem változnak jelentősen, érdemi módosulást az jelent, hogy a szervezeti átalakulás következtében a korábban **az Ingatlankezelés általános költségeként kimutatott tételek egy része üzemi szintre kerül át**, más részük pedig Fel nem osztott költség lesz, mivel **a Welther Károly utcai épület** már nem csak az Ingatlankezelési Egységet, hanem **a teljes vállalat irányítását szolgálja**. Ugyanakkor az üzemi általános költségek jelentősen növekednek, itt jelenik meg az egységvezető munkabére és járulékai, és az ingatlankezeléssel foglalkozó jogi csoport bére és járulékai – ezek korábban az IK Egység általános költségeként kerültek elszámolásra.

2009-ben egyszeri tételként terhelte a vállalatot az ingatlanhasznosítást szolgáló tanulmánytervek költségének elszámolása. A tanulmányok bekerülési értékét eredetileg beruházásként könyveltük, de a Társaság könyvvizsgálójával folytatott konzultációt követően azoknak a tanulmányoknak a költségét, amelyek nem a SZOVA ZRt. tulajdonában lévő ingatlanokhoz kapcsolódtak, költségként számoltuk el. A tanulmányok költségként elszámolt összértéke 39,5 millió forint volt.

Az előzetes eredménykimutatásban az összeget **Egyéb ráfordításként mutattuk ki, és felosztottuk azokra a tevékenységekre, amelyek 2009-ben az Ingatlankezelési Egységhez tartoztak.** 2010-ben ilyen tétellel nem számolunk, ezért az IK Egység egyéb ráfordításai lényegesen csökkennek 2009-hez képest.

Az Ingatlankezelési Egység bevételei és költségei között szerepeltetjük a Továbbszámlázott szolgáltatásokat, azonos összegű bevétellel és költséggel – tehát azok változása a vállalat eredményét nem befolyásolja. Tervünk szerint ezek összege 2010-ben 5%-kal nő.

Üzleti tervünkben az **Ingatlankezelési Egység** összes bevételeinek 3%-os emelkedésével számolunk. Az **adózás előtti nyereség** az egység szintű általános öltések megszűnése és az Egyéb ráfordítások csökkenése miatt **89 millióról 123 millió forintra növekszik**.

c. A Városfejlesztési Egység szöveges üzleti terve

A Szombathely Megyei Jogú Város belvárosának funkcióbővítő megújítása NYDOP-3.1.1/B-2009-0003. megjelölésű projekt – közkeletű nevén IVS, **Integrált Városfejlesztési Stratégia** – elemei közül a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. a következő projektelemek megvalósítását, illetve üzemeltetését vállalta:

- Savaria Art Mozi árkádjai alatt lévő kereskedelmi üzletek átalakítása, újak építése
- A Kőszegi utca 7, 11,13,15,17 házszám alatti épületek felújítása, ill. kiskereskedelmi üzletek kialakítása.
- Kossuth u.11 házszám alatti ingatlan felújítása és üzlethelységek kialakítása.

A **Mozi árkádnál** a fejlesztés megvalósítása érdekében a **SZOVA ráépítési és földhasználati szerződést kötött a tulajdonos Önkormányzattal** – ennek értelmében a bérleti díj bevételek a SZOVA ZRt-t illetik meg, a SZOVA pedig évente földhasználati díjat fizet az önkormányzatnak.

A **kőszegi utcai** ingatlanfejlesztés megkezdése előtt **az Önkormányzat 2010. januárjában döntött arról, hogy az ingatlanokat apportálja a SZOVA ZRt-be**. Az apportálás illetékvonzata várhatóan 4 millió forint lesz, amelyet beruházási tervünkben szerepeltetünk.

A pályázat támogatási szerződésének megkötéséhez a projektelemeket a beruházást kivitelezők kiválasztásáig elő kellett készíteni. **2009-ben az előkészítés sikeres volt**, és a SZOVA az összes projektelemhez beszerezte a szükséges engedélyeket, illetve terveket.

Meg kell jegyezni, hogy a Kőszegi utcában lévő építkezéshez szükséges építési engedély jogerőre emelkedése még folyamatban van, és várhatóan 2010. februárjában jogerősség válik.

A három IVS projekt összes költsége 487 millió forint lesz. Ebből az önrész 341 millió forint, a támogatás 146 millió forint. Az önrész forrása a kötvényből még rendelkezésre álló összeg.

A projekt megvalósítási ideje során a beruházási költségek folyamatosan merülnek fel. A tervek szerint mindhárom beruházás elkezdődik 2010-ben.

Tervünk szerint a Mozi Árkádok átalakítása 2010. augusztusára, a Kossuth utcai projekt 2011. tavaszára a Kőszegi utcai pedig 2011. év végére készül el.

A Savaria Mozi árkádja alatti üzletek kivitelezésénél bizonytalansági tényezőt a Savaria Art Mozi homlokzatának felújítása képvisel, mivel műszakilag a két beruházás összefügg. A bizonytalanság abból adódik, hogy nem biztos, hogy mind az Önkormányzati, mind a saját közbeszerzésünk eredményesen zárul. Emiatt a beruházás befejezése csúszhat. A projekt keretében összesen 5 darab üzlethelyiség kialakítására kerül sor, **158 négyzetméter bérbe adható terület keletkezik. Ebből 2010-ben **1 millió forint bérleti díj bevételt várunk**, ezzel szemben az önkormányzatnak évente **fizetendő földhasználati díj összege 600 ezer forint.****

A **Kőszegi utcai beruházás** közbeszerzési eljárásának elindítása a közbeszerzési terv szerint ez év első negyedévében történik. E közbeszerzés tárgya a kiviteli tervek elkészítése, a jelenleg ott álló ingatlanok bontása, illetve a beruházás megvalósítása. Ennél a projektnél bizonytalansági tényező a jogerős építési engedély, mivel a Kőszegi utca 9. ház tulajdonosai valószínűleg – a bontási engedélyezési eljáráshoz hasonlóan – élnek a fellebbezési jogukkal, ezzel pedig hátráltathatják a projekt sikeres, tervek szerinti megvalósulását.

A **Kossuth 11.** házszám alatti beruházás elindításához minden engedély (bontási, építési), és terv rendelkezésre áll. Befektetői megkeresésre a társaság vezetősége jelenleg tárgyalásokat folytat az ingatlan értékesítéséről. A tárgyalás kimenetelétől függően kell kiírni a közbeszerzést, illetve megkezdeni a munkálatokat. **Üzleti tervünkben azzal számolunk, hogy az értékesítésre nem kerül sor, a projektet az IVS keretében megvalósítjuk, de bérleti díj bevétellel 2010-ben még nem számolunk.**

A projektekhez igénybe vehető maximális támogatás 146 067 eFt, amelyet négy részletben tervezünk lehívni, ebből 120 millió forintot 2010-ben, a fennmaradó 26 millió forintot pedig 2011. első félévében.

A 341 millió forintos önrész biztosítása azt jelenti, hogy 2010-ben várhatóan 267 millió forintot fogunk felhasználni a kötvényforrásból az IVS projektek finanszírozására.

A projektekkel 487 millió forintos költsége tartalmazza a **műszaki ellenőrzés, könyvvizsgálat, közbeszerzési eljárás és projektmenedzsment költségeit is, 38 millió forint** értékben. Ezekre a költségekre is jár a **30%-os támogatás**. A 38 millió forintot a Városfejlesztési Egység költségtervében az **Egyéb közvetlen költségek soron szerepeltetjük, a 30% támogatást pedig a bevételek soron mutatjuk ki**. A költségek között kimutatott összeggel a beruházási tervben szereplő összeget csökkentettük. A Városfejlesztési Egység 2010-ben várhatóan 36 millió forint veszteséget termel.

Az **IVS projektek megvalósításával kapcsolatban hangsúlyozzuk, hogy** a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséggel kötött támogatási szerződés értelmében a kivitelezés **befejezési határideje 2011. december 10.** Ez a határidő az elvégzendő bontási és építési feladatok volumenéhez képest szoros. A projektek kivitelezését **pedig hátráltathatja, hogy a projektmenedzsmentet a korábbi tervekkel ellentétben nem a SZOVA ZRt., hanem az önkormányzat által újonnan létrehozott Savaria Városfejlesztési Kft. végzi.** A feladatok átadása 2010. februárjában várhatóan megtörténik. Álláspontunk szerint ezt követően a SZOVA ZRt-nek három, kulcsrakészen megvalósított projektet kellene visszakapnia a kft-től 2011. decemberéig. Mivel az önkormányzat álláspontja ezzel ellentétes, további egyeztetésekre lesz szükség a projektmenedzsment kapcsán. A támogatás felhasználása és a későbbi elszámolási problémák, esetleges büntetések megelőzése érdekében tehát **különös figyelmet kell fordítani a határidő betartására.**

d. Üzemeltetés szöveges üzleti terve

A vállalat szervezeti átalakulásának részeként 2009-ben létrejött **Üzemeltetési Egység három területet foglal magába: a beszerzést, a műszaki osztályt és a jóléti létesítményeket.**

A **beszerzési és anyaggazdálkodási osztály** célja és feladata az, hogy a korábbinál **hatékonyabban végezze** a vállalat tevékenységeihez szükséges eszközök, készletek és szolgáltatások **beszerzését.** A **beszállítók versenyeztetésével, keretszerződések megkötésével** próbáljuk a beszerzési árakat csökkenteni. Mivel a bevételek növelésére korlátozottak a lehetőségeink, több területen csökkenéssel kell számolni, kulcskérdés, hogy milyen eredményességgel valósítja meg a beszerzési osztály ezt a célt. Az első tapasztalatok azt mutatják, hogy a papír-írószer, a tisztítószerek, kenőanyagok és útszóró só beszerzése területén jelentős mértékű költségcsökkenést érhetünk el.

A munkaruhák bérletét megszüntetjük – ez egyszeri nagyobb kiadással jár, mivel szükségessé teszi munkaruhák vásárlását, de két-három éves távlatban jelentős megtakarítást várunk tőle.

Az osztály **folyamatosan felülvizsgálja a beszerzéseket és keresi azokat a területeket, ahol további költségcsökkentést lehet elérni.** Beszerzési feladat lesz a **közbeszerzési eljárások előkészítése, a feltételek megfogalmazása.** A Szombathelyi Távhő Kft. üzletrészének SZOVA-ba történt apportálása **az önkormányzati holding alapja.** A holding működésének **egyik központi funkciója lehet a közös beszerzési rendszer működtetése.** Ezt már jelenleg is igyekszünk megvalósítani a beszerzések összehangolásával, egyeztetésével.

A **műszaki osztály** részben az Ingatlankezelési Egység feladatainak egy részét, részben pedig a korábbi vagyonhasznosító osztály feladatait vette át. Az Ingatlankezelési Egységtől ide került a SZOVA tulajdonában lévő **minden, nem lakás célú ingatlan kezelése és hasznosítása, a vagyonhasznosítástól pedig a továbbértékesítési-fejlesztési céllal megvásárolt ingatlanok kezelése.**

Ezek mellett **az osztály műszaki-támogatási feladatokat is végez a többi szervezeti egység ingatlanokkal kapcsolatos feladataihoz.** Ebből adódóan **2010-ben – és várhatóan 2011-ben is – egyik fő tevékenysége a beruházási tervben szereplő jelentős építési beruházások műszaki menedzselése lesz.** Az osztály további feladata **ötletek és javaslatok kidolgozása** a vállalat meglévő ingatlanjaink fejlesztése, racionális felhasználása – esetleg áttelepítése – vonatkozásában, illetve **új fejlesztési lehetőségek feltérképezése.** Az osztály bevételei a hozzá tartozó ingatlanok bérleti díjából és esetleges értékesítéséből származnak.

2010-ben értékesíteni tervezzük a fejlesztési célra megvásárolt Szelestey utcai volt cukrászüzem épületét. A tervezett értékesítési ár **27 millió forint, ami közel 5 millió forinttal a bekerülési költség alatt van.** Mivel évek óta nem sikerült eladnunk az ingatlant, még ilyen áron is eladnánk, hogy a felszabaduló pénzből jövedelmezőbb projektbe kezdhessünk.

A Műszaki osztály végzi az **Aréna Savaria Sportcsarnokkal** kapcsolatos műszaki szakértést, a szakvéleményt igénylő ügyek, problémák kezelését. Az év első hónapjaiban az ezzel kapcsolatos tényfeltárás, a jelenlegi helyzet feltérképezése folyik. 2009-ben sor került az ingatlan műszaki állapotának felülvizsgálatára. Ennek eredményeként **az épületre eddig alkalmazott 1%-os értékcsökkenési leírási kulcsot 2010. január 1-től 2%-ra emeljük.**

Ez a lépés pótlólagos beruházási forrást hoz létre, de az eredményre negatív hatással van, az amortizáció 17 millió forinttal fog növekedni. Az Aréna Savaria felépítésétől kezdve jelentős veszteséget okoz a SZOVA ZRt-nek, és ezzel 2010-ben növekvő mértékben kell számolnunk. A bérleti díj bevétel nem éri el a 10 millió forintot, ezzel szemben az értékcsökkenés 47 millió forint lesz, **a létesítmény teljes vesztesége várhatóan 44 millió forint.**

Az osztály hatáskörébe tartozik a **Claudius Ipari Park** létesítményeinek bérbeadása, az itt lévő berendezések hasznosítása. Feltételezzük, hogy a 2009-ben meglévő 85%-os kihasználtság 2010-ben is tartható lesz. Jelenleg csak két kisebb irodahelyiség és egy műhely kiadatlan. **A bérleti díjakat az inflációval egyező mértékben, 4%-kal emeltük.**

A tervben szereplő bevételek ennél nagyobb mértékben növekednek, mivel a bérlőknek kiszámlázott üzemeltetési átalányt eddig költségcsökkentéként könyveltük, 2010-től viszont bevételként mutatjuk ki. Emiatt a bevételek nőnek, de ugyanakkora összeggel növekednek az Egyéb közvetlen öltések is, mivel eddig ezt a sort csökkentettük az átalányból származó bevétellel. Az Ipari Parki tevékenység kapcsán **szükség van az Ipari Park alapfunkcióiból eredő szempontok** – új vállalkozások letelepedésének segítése, és az innováció, fejlesztés támogatása – **újragondolására**, illetve ezeknek a szempontoknak **az előtérbe helyezésére is.**

Az Ingatlankezelési Egységtől a műszaki osztályhoz került a **Vépi úti telep** működtetése, bérbeadása. Itt is törekszünk az eddigi kihasználtság fenntartására, de az egyik jelentős bérlő (900 m² bérelt terület) 2010. márciusával bérleti szerződését felmondta, ami rendszeres bevételeinket havonta 900 ezer forinttal csökkenti, ha nem sikerül új bérlőt találnunk. Sajnos, emiatt az eddig a bérlőre áthárított közüzemi díjak egy része is a SZOVA-t fogja terhelni, ami további veszteségeket okozhat. Az épületek bérelhetőségével kapcsolatban folyamatos érdeklődés tapasztalható.

Hosszabb távon felmerült a Jászai Mari utcai telephely Vépi útra történő áthelyezésének lehetősége. Ennek a lehetőségnek a vizsgálata, előkészítése és egyeztetése szintén 2010-ben fog megtörténni. Beruházási tervünkben erre 8 millió forintot irányoztunk elő. **A tényleges költözéshez szükséges jelentős beruházások megvalósítása 2011-2012-ben lehetséges. Ehhez terveink szerint pályázati forrást szeretnénk elnyerni.** Ha a költözésre sor kerül, további feladatként jelentkezik a megürülő Jászai Mari utcai telephely hasznosításának kidolgozása. **A bérlők megtartása** – amire egy esetleges költözés esetén is törekszünk – **érdekében jelentős karbantartási feladatokat kell elvégezni a telepen**, mivel a közmű-vezetékek előregedtek, gyakran meghibásodnak. Ezért tervezzük egy fűtés-gerincszakasz és a tűzivíz-vezeték cseréjét, a transzformátorház karbantartását és a gázfogadó épület

karbantartását. Ezek az évek óta halasztott munkák az üzemeltetési és karbantartási költségeket 6,7 millió forinttal megemelik – **a Vépi úton tehát csökkenő bevétellel és növekvő költségekkel kell számolnunk.**

A vállalati összköltségek csökkentése érdekében **a Jászai Mari utcai adminisztráció** – várhatóan júniusban – **a Welther Károly utcába költözik.** Ennek érdekében a Welther Károly utcában még meglévő bérlőkkel a szerződést fel kell mondani, az irodákat fel kell újítani. Bérleti díj tekintetében ez havi 135 ezer forint további kiesést okoz, az irodák rendbetételére a vállalati általános költségek között 2 millió forintot tervezünk.

A 2009-es év végén, illetve 2010. elején történt meg az Önkormányzat tulajdonában lévő üres **bérlakások felújítása, helyreállítása.** Ezen munkálatok műszaki színvonalának ellenőrzése is a műszaki osztály feladata.

Az ingatlanhasznosítási lehetőségek között felmerült a **Tófürdő medencéinek befedése,** valamint az ott található **étterem téliesítése,** egy wellness-részleg, szauna-világ kialakítása. Ezzel az üzemidő meghosszabbítása, a fürdő kihasználtságának javítása, a bevételek növelése a célunk. Ezeket a lehetőségeket, a megvalósításhoz szükséges fejlesztéseket, azok költségét is a Műszaki Osztály vizsgálja, dolgozza ki. Beruházási tervünkben a két projekt előkészítésére 10 millió forintot terveztünk.

A hitelezés és az ingatlanpiac területén 2010. évben a banki várakozások stagnálást jeleznek előre. A bankok jelenleg dolgoznak olyan új hitel-konstrukciókon, amelyek a törvényi szigorítások keretei közt is kedvezőek lehetnek az ügyfelek számára. Ezek bevezetése az év közepén várható. Az új lakások építése szinte teljesen megállt, csak néhány tőkeerős beruházó dolgozik az elkezdett projektek befejezésén. Emiatt a banki elemzők 2010. év végére, **2011. elejére hiányt generáló keresletet várnak az új lakások területén.** Kellő időben elindított projekt beérhet erre az időpontra.

Ebből a megfontolásból tervezzük a Fraknó utcai társasház felépítését. Amennyiben tervünk megvalósul, ez lesz az első önálló ingatlanfejlesztési projektje a SZOVA-nak. A projekt 110 millió forintos költségéből 2010-ben a beruházási ütemterv szerint 77 millió forint merül majd fel. Ez az összeg szerepel beruházási tervünkben, **forrása pedig a kötvényből szabadon felhasználható rész.** Tervünk nyolclakásos társasház felépítése. **Az értékesítéssel 2010-ben nem számolunk, 2011-ben viszont 149,5 millió bevételt várunk.**

A kötvényforrás felhasználásához szükség van Szombathely Megyei jogú Város Közgyűlésének döntésére és jóváhagyására. Ezért javasoljuk a Közgyűlésnek, hogy üzleti tervünk elfogadásával egyidejűleg döntsön arról is, hogy hozzájárul a Fraknó utcai társasház kötvényforrásból történő megépítéséhez, 110 millió forint összegben!

Az ingatlanpiac helyzetéről leírtakat figyelembe véve, az **értékbecslés bevétele és darabszáma az előző év darabszámával és bevételével megegyezően prognosztizálható**, az előző évvel megegyező 5,5 millió forintos árbevételt várunk tőle.

Az eddig felsorolt tevékenységeket 2009-ben üzemi általános költség nem terhelte, mivel az egységvezető irányítása alatt álltak. 2010-től viszont az üzemeltetés és a műszaki osztály általános költségeit ezekre a tevékenységekre osztjuk fel. Az üzemi általános költségek tehát növekednek, a vállalati általános költségek csökkennek.

Az Üzemeltetési Egységen belül a Létesítményvezető irányítása alatt működik a Tófürdő, a Mújégpálya, a Kalandváros, a Csónakázó-tó és a szánkópálya.

A Tófürdő 2009-es bevétele a szélsőséges időjárás miatt alacsony volt, bevételei elmaradtak a tervezettől. 2010-ben jobb időjárással, a látogatószám és a bevételek kb. 20%-os emelkedésével számolunk. **A Tófürdő fő költségtétele a víz melegítéséhez használt áram beszerzési ára.** A beszerzési és a műszaki osztály közös feladata kidolgozni, milyen lehetőségek vannak az áramköltség csökkentésére. Több lehetőséget vizsgáltunk: lehetséges, hogy egy egyszerű szerződéskötéssel **más beszállítótól tudunk olcsóbban vásárolni, vagy egy nagyobb beruházási költséget vállalva biztosítjuk magunknak az olcsóbb beszerzés lehetőségét.**

2010. évi beruházási tervünkben szerepel, hogy a távfűtési rendszerről leágazó vezetékét építünk a Tófürdőhöz. Ezen keresztül a TÁVHŐ Kft-től olcsón vásárolt hőenergiához jutnánk, jelentősen csökkentve energiaköltségeinket. A távhő-vezeték kiépítésének SZOVA-t terhelő tervezett költsége 28 millió forint. Amennyiben a jelenleg folyó gazdaságossági és megvalósíthatósági vizsgálatok pozitív eredményt hoznak, a beruházást **célszerű lenne a fürdőszézon kezdetéig megvalósítani**, hogy a megtakarítás és a beruházás megtérülése minél előbb megkezdődhessen. A fürdő gépészeti berendezéseinek üzemeltetéséhez szükséges **elektromos áramot a lehetséges szállítók versenyeztetésével próbáljuk olcsóbban beszerezni.**

Az üzemeltetési költségeket növeli, hogy a Tófürdőn szükségessé vált **a térburkolat hibáinak helyreállítása**, amire 1,5 millió forintot tervezünk, valamint a csúszdák karbantartása, ennek tervezett költsége 400 ezer forint. 800 ezer forintba kerül a víztisztaságot és vízminőséget ellenőrző készülékek hitelesítése, kalibrálása.

A Jégpálya és Kalandváros tervezett látogatószáma 2010-ben kb. megegyezik a 2009. évi tényleges látogatószámmal, de azzal számolunk, hogy a jégpályán a fizető látogatók száma csökken, az ingyenesen belépő látogatók száma nő. A két létesítménnyel kapcsolatban jelentős **többlet-költséget okoz a vállalatnak az ingyenes belépők után fizetendő SZJA,**

egészségügyi hozzájárulás és ÁFA. Ezeknek a költségeknek a tervezett összege, amellyel üzleti tervünkben számolunk, 7,4 millió forint. 2009. év végé **a SZOVA ZRt. készített egy előterjesztést, amelynek célja ennek a tehernek a megszüntetése**, úgy, hogy a SZOVA osztalékot fizetne az Önkormányzatnak, amely ebből az összegből kifizetné az óvodai és iskolai csoportok jelenleg ingyenes belépőjének díját. Így a szolgáltatás díjmentessége és a fizetendő terhek megszűnnének.

Javaslatunk tárgyalására eddig nem került sor, így üzleti tervünkben szerepeltetjük ezt a költséget. A Kalandvárosnál a tavalyi költségeken felül 1,3 millió forint karbantartási költséget tervezünk a játékok esésvédelmének helyreállítására.

A kalandváros és a Jégpálya esetében is vizsgáljuk az energiafelhasználás racionalizálásának lehetőségét.

A létesítmények tervezett összes bevétele 2010-ben 80 millió forint, adózás előtti veszteségük 106 millió forint. A 2009. évi bevétel 75 millió forint, a veszteség 103 millió forint volt.

Az Egyéb üzemeltetési tevékenységek között a fonyódi üdülő és a Homok utcai szabadidő-központ, valamint a Kőszegi utca 23. alatti volt ingatlaniroda bevételei és kiadásai szerepelnek.

Az üzemeltetés összes tervezett bevétele 24 millió forinttal magasabb a 2009. évi várható bevételnél. A növekedést a Szelestey utcai ingatlan értékesítéséből befolyó összeg eredményezi. Az ingatlan 31 milliós készletértéke növeli meg az Eladott áruk beszerzési értéke sorban szereplő összeget. A közvetlen bérköltség és járulékainak csökkenését az okozza, hogy a szervezeti változások miatt azoknak a kollégáknak a bérét, akiknek a munkája nem egy konkrét tevékenységhez kötődik, üzemi általános öltésként mutatjuk ki, majd felosztjuk az üzemeltetéshez tartozó tevékenységre. **Az értékcsökkenés a Sportcsarnok leírási kulcsának emelése miatt növekszik jelentősen.**

Az üzemeltetési és karbantartási költségek növekedését a Sági úti telepen tervezett munkák okozzák. 2009-ben az ingatlanhasznosításra vonatkozó tanulmánytervek költségének elszámolása miatt magasak voltak az Egyéb ráfordítások – 2010-ben ilyen egyszeri tétellel nem számolunk, ezért az Egyéb ráfordítások összege is csökken. **A rendkívüli bevételek között a Tófürdő, a Kalandváros, az Ipari Park és az Aréna Savaria építéséhez kapott támogatások értékcsökkenéssel arányos részét számoljuk el. Az üzemeltetés várható üzemi vesztesége 2010-ben 186 millió forint, 12 millió forinttal jobb a 2009-ben várható 198 millió forintos veszteségnél.**

3. A ZRT. ÜZLETI TERVÉNEK FŐBB ELEMEI

A 2010. évi tervezett eredménykimutatásban nem szerepeltetjük a kötvényhez kapcsolódó árfolyamváltozásból származó nyereséget vagy veszteséget. Ennek két oka van: annak összege bizonytalan, és ráhatása a cégnek nincs, másrészt azt várjuk, hogy a CHF árfolyama 2010. év végén a 2009. év végihez közeli szinten lesz, **jelentős árfolyamváltozással nem számolunk.**

Az önkormányzat nehéz anyagi helyzete miatt a köztisztasági és az építési tevékenység bevételeinek 10%-os illetve 20%-os csökkenését várjuk. Már ismert, hogy a Vépi úti telepen jelentős, havi 900 ezer forintos bérleti díj kieséssel kell számolnunk, a Welther Károly utcában pedig a Jászai Mari utcából átköltöző egységek miatt kell a bérleti díj bevétel havi 135 ezer forintos csökkenésével számolnunk. Ezért rendszeres bérleti díj bevételeink is csökkennek, havi 1 millió forinttal, ha nem tudjuk más forrásból pótolni. A parkolási részlegnél is számolnunk kell a bevételek további csökkenésével.

Ezek alapján elsődleges problémánk 2010-ben a bevételek csökkenése lesz – ezt kell megállítanunk, vagy a költségek hasonló mértékű csökkentésével ellensúlyoznunk.

Az eredményt megterveztük szervezeti egységenkénti és tevékenységenkénti bontásban is. A tevékenységeket terhelő tényleges kiadások bemutatása érdekében külön oszlopban, „**Fel nem osztott költségek**” címszó alatt szerepeltetjük azokat a költségeket – **esetenként bevételeket – amelyek nem kapcsolhatók közvetlenül egyetlen tevékenységhez sem.** Ezek legnagyobb része a SZOVA ZRt. központi irányításának, adminisztrációjának költsége, amely az Egyéb közvetett költségek – ZRt. sorban jelennek meg. Ezek 2010-re tervezett összege 323 millió forint a 2009. évi 268 millió forinttal szemben. A növekedés elsődleges oka, az, hogy a SZOVA ZRt. Welther Károly utcai központjának költségeit 2010-ben már nem az IK Egység általános költségeként, hanem a ZRt. szintű általános költségeként, a Fel nem osztott költségek oszlopban mutatjuk ki.

A szervezeti átalakulás azzal jár, hogy a korábbi egység szintű általános költségek egy részét üzemi, másik részét vállalati általános költségként fogjuk kimutatni 2010-ben. Ennek megfelelően **a vállalati általános költségek 55 millió, az üzemi általános költségek 106 millió forinttal növekedni fognak** tervünk szerint. **Az egység szintű vállalati általános költségek viszont csökkennek, 118 millió forinttal.**

A Fel nem osztott Egyéb közvetlen költségek összege a tulajdonosi döntésből származó szponzorációs kötelezettség összegét jelenti. 2009-ben ez az összeg 75 millió forint volt. **2010-re is azonos összegű, 75 milliós sport-reklámozási kötelezettséget tervezünk, amelyből 70 millió forint felhasználása a szponzorációs bizottság, 5 millió forint felhasználása pedig a vezérigazgató döntési jogkörébe tartozik.**

A 2009. évi tervben a Fel nem osztott költségek között szerepelt még a nagyprojektek (Buszpályaudvar, Ipari Park) értékesítésének tervezett bevétele és költsége is. **A két kiemelt projekt tekintetében azzal számolunk, hogy értékesítésükre 2010-ben nem kerül sor.**

Ez természetesen nem jelenti azt, hogy nem teszünk meg mindent az ingatlanok értékesítése érdekében, de jelenleg az értékesítéssel reálisan nem számolhatunk. 2009-ben elszámoltuk egyéb közvetlen költségként a két projekt tervezett értékesítése kapcsán 2008-ban felmerült reklámköltségeket, 29,9 millió forintot, mivel annak megtérülése jelenleg bizonytalan – egy esetleges értékesítéskor az eladási ár nyújthat rá fedezetet. 2010-ben ezzel a költséggel nem kell számolnunk.

Az egyéb ráfordítások összege egy egyszeri tétel (az ingatlanfejlesztési tanulmánytervek költsége) miatt volt magas 2009-ben – itt 2010-ben 32 millió forintos csökkenéssel számolunk.

A Fel nem osztott pénzügyi bevételek és költségek a **kötvényforrás befektetéséből származó kamatbevételeket és a kötvény kamatköltségét jelentik.** A kamatlábak csökkenése és az IVS saját-erő felhasználása miatt a kamatbevételek jelentősen alacsonyabbak lesznek a 2009. évinél, a svájci frank LIBOR kamatláb várható növekedése pedig emeli a kamatköltségeket.

A Rendkívüli ráfordítások növekedését a Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásnak átadandó összeg növekedése okozza – ez a növekedés beépült a hulladékgyűjtés- és ártalmatlanítás bevételeibe, tehát megtérül.

2010. évi tervünkben Fel nem osztott bevételként szerepeltetjük a SZOVA, mint holdingközpont által a holding tagvállalatainak nyújtott szolgáltatásokból tervezett 30 millió forintos bevételt is.

A SZOVA ZRt. 2010. évre tervezett árbevétele és egyéb bevétele összesen 3 278 millió forint. Tervezett üzemi eredményünk 31,4 millió forint nyereség, adózás előtti eredményünk pedig 82,7 millió forint nyereség. A 2009. évi várható üzemi eredmény 83 millió forint, a várható adózás előtti eredmény pedig 132 millió forint.

a. Kiemelt projektek helyzetelemzése

i. Buszpályaudvar projekt

A SZOVA ZRt. 2007. augusztus–szeptemberi időszakban a kedvezményes illetékfizetési kulcs (2%) lehetőségével élve megvásárolta a Szombathelyen a Vasút utcában található, jelenleg is a tulajdonában lévő ingatlanokat (bruttó vételár 1.029.000 eFt). **A cél a területek értékesítése volt azzal a feltétellel, hogy a potenciális befektető a saját, üzleti célú elképzeléseinek a megvalósítása mellett felépít a Vasi Volán ZRt. igényeinek megfelelő buszpályaudvart is.**

2009-ben az a veszély fenyegetett, hogy a kedvezményes illetékre jogosító kétéves periódus lejár, és ha addig nem történik meg az értékesítés, a SZOVA-nak illetékbírságot kell fizetnie. Ez 2009. július 12. és szeptember 19. között 165,32 millió forint fizetési kötelezettséget jelentett volna. Ennek elkerülése érdekében azzal számoltunk, hogy az ingatlanokat érdeklődő hiányában SzMJV Önkormányzatának értékesítjük. **A kormány** érzékelte, hogy a válság idején ez a szabály sok ingatlanforgalmazó céget hoz lehetetlen helyzetbe, ezért a **kedvezményes illetékre jogosító értékesítési periódust két évvel meghosszabbította.** Ennek az intézkedésnek köszönhetően az Önkormányzatnak történő értékesítésre nem került sor 2009-ben. A SZOVA számára **az illetékbírság 2011-ben lesz esedékes,** ha addig nem tudjuk eladni a buszpályaudvar céljára vásárolt ingatlanokat. Ezért folyamatosan keressük a lehetséges vevőket, de a jelenlegi gazdasági mikro- és makrokörnyezet nem kedvez az ingatlanok értékesítésének, még nyomott áron sincs kereslet. Mivel a terület megvásárlására a kötvényből került sor, **az eladási árnak fedezetet kellene nyújtania a beszerzési áron felül a minimum a kötvényforrás kamatára.** Ez a 2009.évi rendkívül alacsony 1%-os kamattal számolva is évi kb. 9 millió forintot jelent, **ami évente 500 forinttal emeli a négyzetméterenkénti elvárt eladási árat. A közmű alapdíjak és az őrzés további kb. 400 forint plusz költséget jelent évente, négyzetméterenként.** Ez óvatos számítás, mivel a ráakódó általános költségekkel nem is számolunk.

A Buszpályaudvar céljára megvásárolt ingatlanok **átmeneti hasznosítása** érdekében a Vasút utca 15. alatti ingatlanon egy 20 férőhelyes **fizető parkolót fogunk kialakítani.** A parkoló kialakításának tervezett költsége 1,1 millió forint. A kivitelezés várhatóan 2010. ápriliséig befejeződik, májustól használható lesz az új parkoló, ahol két fő alkalmazását is tervezzük.

Az Önkormányzat megkeresett bennünket egy másik parkoló kialakításának lehetőségével is – ez a Nádasdy utcában, a Vasútegészségügyi Kht. körüli parkolási gondokat enyhíthetné. Vizsgáljuk ennek megvalósítási lehetőségeit, illetve egyeztetések kezdődnek ez ügyben.

ii. Ipari park terület és infrastruktúra fejlesztése /Sárdi-ér

A SZOVA ZRt. 2007. decemberében a kedvezményes illetékfizetési kulcs (2%) lehetőségével élve megvásárolta a Szombathelyen a Sárdi-ér út mellett található, jelenleg is a tulajdonában lévő ingatlanokat (bruttó vételár 956.000 eFt).

A cél a területek közművesítése, ipari parki infrastruktúra fejlesztése, és értékesítése volt, azzal, hogy a közművesítés kivitelezése a NYDOP-1.3.1-2008-0004 számú „Vonzó befektetési környezet kialakítása, infrastrukturális fejlesztés a Claudius Ipari Parkban” pályázat alapján, részben **pályázati forrásból valósulhatna meg**, cca. 300 millió forintos saját forrás és 100 millió forintos pályázati forrás felhasználásával. A gazdasági válság és a kereslet hiánya azonban átmenetileg értelmetlenné tették a közművesítést, csak a területen átmenő nagy-középnomású gázvezeték kiváltása és a gázhálózat csatlakozási pontok kialakítása történt meg, saját forrásból. A további közművesítéshez szükséges tervek és engedélyek rendelkezésre állnak, de **2010-es üzleti tervünkben a közművesítéssel nem számolunk.**

Jelenleg egyetlen lehetséges befektető mutat érdeklődést területvásárlásra, egy novég energetikai vállalkozás. Az iparterületek értékesítését nehezíti, hogy Gencsapáti község időközben elkezdett iparterületi fejlesztése konkurenciájaként jelent meg a SZOVA ZRt. beruházásának úgy, hogy a Gencsapáti által kínált területek vételára jelentősen alatta marad a társaságunk által kalkulált önköltségi árak. A SZOVA tulajdonában lévő terület önköltsége a 2009. év végére megközelítette a nettó 8.100 Ft/m² árat. **Az iparterületeknél a kötvény kamatköltsége – 1%-os kamattal számolva – négyzetméterenként 60 forint többletköltséget jelent évente.** Eladási irányárként a nettó 10.900 Ft/m² árat határoztunk meg.

Az illetékbírság elkerülése érdekében az ingatlanok hasznosítására a buszpályaudvarhoz hasonló megoldást tervezünk: a SZOVA ZRt. tulajdonában lévő ingatlanterület értékesítését, önköltségen, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata számára. A vonatkozó jogszabályok változása miatt az illetékbírság problémája 2011. decemberére tolódott ki, addig kellene vevőt találnunk a területekre.

iii. MÁV ingatlanok megvásárlása

2009. évi üzleti és beruházási tervüknek fontos része volt az úgynevezett MÁV-ingatlanok megvásárlása. SzMJV Önkormányzata, mint alapító 526/2008 (XII. 18.) Kgy. sz. határozatában úgy határozott, hogy kerüljön sor a 3643/1, 3675, 3673/2, 3757/1 helyrajzi számú, jelenleg a MÁV ZRt. tulajdonát képező ingatlanok megvásárlására a SZOVA ZRt. által. Az ingatlanok vételára, a vagyónátruházási illetéket figyelembe véve, 716 millió forint.

A vételár forrása SzMJV 178/2009. számú határozata szerint 700 millió forint összegű projekthite lenne, 16 millió forintot pedig az eredményből finanszíroz a vállalat.

A SZOVA ZRt. a tulajdonosi döntésnek megfelelően lefolytatta a hitel felvételéhez szükséges közbeszerzési eljárást, a bankok azonban teljes érdektelenséget mutattak, **hitelt nem kaptunk**, így az ingatlanok megvásárlására sem került sor. Ezért jelenleg a tranzakció függőben van, a tulajdonos további döntésére várunk.

A projekt jelentős kockázatot hordoz magában, mivel nem látjuk, hogy az ingatlanok esetleges megvásárlása esetén azok hogyan fogják kitermelni a finanszírozás költségét és a hiteltörlesztést, az üzemeltetés esetleges költségeit. Mivel a beruházási tervünkben szereplő projektek lekötik a vállalat által elérhető finanszírozási forrásokat, valamint várható rentabilitásuk is jobb, **a MÁV-ingatlanok megvásárlását nem javasoljuk**.

iv. Egyéb ingatlan fejlesztések

1. Szelestey utca. 12/B. – üzlethelyiség értékesítése

Az előző évi üzleti tervben megfogalmazott célok közül a továbbértékesítésre vásárolt ingatlanok értékesítése nem valósult meg, mivel az ingatlanokra kereslet nem volt.

2010. évi tervünkben ismét szerepel a **Szelestey utcai ingatlan értékesítése**. A menedzsment döntése értelmében az ingatlant akár bekerülési érték alatt, veszteséggel is próbáljuk értékesíteni, mivel – ahogy a nagyprojekteknél bemutattuk -, hogy az idő múlásával a ráakodó költségek miatt folyamatosan növekszik az elvárt értékesítési ár, de a jelenlegi áron sem volt komoly érdeklődő az ingatlan megvásárlására. A tervezett értékesítés révén **felszabaduló forrásból szeretnénk kihasználni azt a lehetőséget, hogy jelenleg – az erős kínálati piacot kihasználva – nyomott áron lakások, esetleg egyéb ingatlanok megvásárlása lehetséges, melyet később – esetleg felújítás után – haszonnal lehetne újra értékesíteni.**

Alternatív megoldás lehet – amennyiben nyomott áron sem sikerül az értékesítés – a projekt megvalósítása az önkormányzati holding számára, ügyfélszolgálati irodák kiépítése és működtetése. (parkolási részleg, TÁVHŐ, ingatlaniroda, +1 bérebe adható üzlet). A kivitelezés becsült költsége 35 millió forint lenne.

2. Fraknó utca 18. – Társasház építési projekt

Az ingatlant a SZOVA ZRt. 2008. márciusában vásárolta Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától ingatlanfejlesztési céllal, a kedvezményes illetékfizetési kulcs (2%) lehetőségével élve. A tervek **egy nyolclakásos, plusz egy üzlethelyiséget tartalmazó társasház** megépítésére elkészültek, a jogerős építési engedély rendelkezésre áll. A 2009. évi tervezés során már javaslatot tettünk a projekt megvalósítására, de az Igazgatóság akkor a javaslatot elvetette. Azzal számolunk, hogy **2010-ben a projektet megvalósítjuk, megkezdjük a társasház kivitelezését.** Első lépésként elbontjuk a telken jelenleg álló épületet. Ezzel párhuzamosan megkezdjük a kivitelező kiválasztását. Az építkezés várhatóan 2010. áprilisától 2011. áprilisáig tart majd.

A tervezett kivitelezési költség 110 millió forint, amelyből 2010-ben merül fel 77 millió forint. Ez az összeg szerepel beruházási tervünkben. 2010-ben bevétellel nem számolunk, 2011-re a projekt tervezett bevétele 149,5 millió forint. A beruházás tervezett forrása a kötvényből szabadon felhasználható rész, de ehhez, ahogy fent már jeleztük, szükség van SzMJV Közgyűlésének jóváhagyása is!

3. IVS 1. projekt – Mozi Árkád alatti üzletek

AZ IVS projektek közül elsőként a Mozi Árkád alatti üzletek megépítésére kerül sor. A cél az, hogy a Savaria Mozi melletti árkádos rész felújításra, befedésre kerüljön, és ott egy modern, a városközpontba illeszkedő tér jöjjön létre. A régi üzlethelyiségek lebontásra kerültek már 2009. végén. Helyükön 5 db, összesen 165 négyzetméter alapterületű üzlethelyiséget hozunk létre. A kivitelező kiválasztására vonatkozó közbeszerzési eljárás folyamatban van. Az építkezés várhatóan 2010. áprilistól augusztusig tart majd. A tervezett kivitelezési költség 49 546 eFt. Az építmények a SZOVA ZRt. tulajdonában lesznek, de maga a telek SzMJV Önkormányzatának tulajdona. A két fél ráépítési és földhasználati szerződést kötött 2010. januárjában.

Eszerint, a bérleti díj bevételek a SZOVA-t illetik majd, de ennek fejében a vállalat évente 589 ezer forint földhasználati díjat fizet az Önkormányzatnak. Terveink szerint lehetőséget biztosítunk előbérletre, így az üzletek kialakítására már a jövőbeli bérlők igényei szerint kerülhet sor.

4. IVS 2. projekt – Kossuth Lajos utca 11. üzletház kialakítása

Az ingatlant a SZOVA ZRt. 2008. márciusában vásárolta Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától **ingatlanfejlesztési céllal**, a kedvezményes illetékfizetési kulcs (2%) lehetőségével élve. A tervek az üzletház megépítésére elkészültek, a jogerős építési engedély rendelkezésre áll. A projekt üzleti tervünk beruházási részében, az Integrált Városfejlesztési Stratégia részeként szerepel. 2010. első negyedévében kerül sor a kivitelező kiválasztására. Az építkezés várhatóan 2011. első félévben befejeződik. Összesen **456 m2 üzlet és irodahelyiség jön létre**, amit a SZOVA ZRt. bérbeadással kíván hasznosítani. A tervezett kivitelezési költség 113 978 eFt. Üzleti **tervünkben a projekt SZOVA általi megvalósításával számolunk**, de 2010. év elején jelentkezett egy befektető, aki érdeklődést mutat a projekt megvásárlása iránt. Amennyiben megfelelő árat kínál, a SZOVA hajlandó a projekt értékesítésére is. A SZOVA irányárként nettó 32 millió forintot jelölt meg.

5. IVS 3. projekt – Kőszegi utcai üzletsor

AZ IVS részeként a SZOVA vállalta, hogy a Kőszegi utca 7, 11, 13, 15, és 17. szám alatt található épületek helyére új, a környezetbe illeszkedő épületeket épít, amelyek **üzlethelyiségként, irodaként funkcionálnak majd**. Az építkezés tervezett költsége 86 280 eFt. Az épületek jelenleg SzMJV Önkormányzatának tulajdonában vannak, de az Önkormányzat közgyűlése 2010. január végén döntött arról, hogy az épületeket a SZOVA ZRt-be apportálja. A régi épületek bontásához szükséges engedély már rendelkezésünkre áll. Várható, hogy a Kőszegi utca 9. szám alatti ingatlan tulajdonosai az építési engedélyt meg fogják fellebbezni, ami a kivitelezés megkezdését hátráltatni fogja. A NFÜ-vel, mint támogatóval kötött szerződés értelmében azonban az IVS projekteknek legkésőbb 2011. december 10-ig be kell fejeződniük.

6. Egyéb ingatlanok

Értékesítésre váró iparterülettel rendelkezünk a **város észak-keleti részén, Zanat** városrésztől nyugatra, a 86-os számú országos főút szomszédságában is. A kínálati ár lényegében az önköltségi árral egyezik meg, nettó 6.000 Ft/m². Az eddigi érdeklődők igényeit figyelembe véve célszerű lenne az ingatlan „Gip” övezetbe való sorolása a Rendezési tervben. Az erre irányuló kérelmet már beadtuk az Önkormányzathoz. A terület kis hányadát a NIF ZRt. a fenti áron megvásárolja a 86-os út négysávosítása következtében.

Értékesítési feladat az idei évre **Szabadidőközpont** nyugati területén 21 db építési telek eladásának előkészítése, az értékesítés megkezdése. Ennek érdekében Rendezési terv módosítási kérelmet adtunk be a területre, kértük annak a Kisvárosias lakóterületbe sorolását. (Lk)

7. Vízüntő utcai biomassza fűtőmű megépítése

Az elmúlt 15 évben a szombathelyi távhőszolgáltató rendszer közel minden területén, esetenként a maga idejében újdonságnak számító fejlesztést hajtottak végre. Ezek eredményei megmutatták, hogy a távhő fenntarthatóságának, versenyképessége javításának és lehetséges bővítésének egyik alapvető feltétele az energiatermelés forrásainak és módjának több bázisra helyezése. Kétségtelen, hogy **a hagyományos földgáztüzelés mellett a hőenergia megtermelését és beszerzését** – amilyen mértékben az műszakilag és gazdaságilag indokolt – minél nagyobb mértékben **az alábbi forrásokra kell alapozni:**

- magas energiahatékonyágú kapcsolt energiatermelés,
- megújuló energiaforrások bevonása (esetünkben ez túlnyomórészt biomassza),
- hulladékok ártalmatlanítása és hasznosítása során keletkező energia.

A SZOVA ZRt. a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft-ben való 75%-os tulajdonrész szerzése által, hosszú távú elkötelezettséget vállalt a városi távhőrendszer fenntarthatóságának és fejlesztésének tekintetében. Kétségtelen, hogy **a távhőszolgáltatás továbbra is erős versenyhelyzetben van**, az elvégzett fejlesztéseknél nem lehet megállni, **keresni kell újabb és újabb megoldásokat az energia-beszerzés diverzifikálása**, az elosztás hatékonyságának növelése és a fentiek alkalmazása nyomán lehetségessé váló piacbővítés terén.

A 2009-es üzleti évben komoly erőfeszítések történtek egy SZOVA-Távhő (esetleg pénzügyi vagy szakmai befektető partner) közös energetikai projektfejlesztés megvalósítása érdekében. A mélyen megalapozott energetikai és műszaki vizsgálatok eredményeként, úgy tűnik, hogy célszerű és gazdaságos **egy kb. 8 MW teljesítményű faapríték tüzelésű kazánház telepítése a Távhő Kft Vízüntő utcai telephelyére.**

Bár a projekt elsődleges **célja** a földgázárak változásai miatt előálló bizonytalanságok, kényszerintézkedések csökkentése, ezzel párhuzamosan az összességében és **tartósan alacsonyabb költségek elérése**, nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt sem, hogy **az áramdíj támogatási rendszer változása miatt** az érintett központi telephelyen a Wärtsila gázmotor esetleges leállása miatt **hőforrás hiány állhat fenn 2012 végétől.** A projekt előkészítése kapcsán a műszaki és energetikai koncepció, valamint a beruházás-gazdaságtani vizsgálatok elvégzése már megtörtént, jelenleg a finanszírozási kérdések tisztázása és a projektársaság összetételének meghatározása van folyamatban. Amennyiben ezek a tárgyalások is eredményesek lesznek, **2010 márciusában a 700 millió Ft nagyságrendű projektre vonatkozó döntés** megalapozó tanulmány elkészülhet és a SZOVA ZRt, valamint a Távhő Kft illetékesei meghozhatják a megvalósításra vonatkozó döntést. A SZOVA ZRt. üzleti tervében a projekt önrészeivel nem számolunk, egy esetleges szakmai vagy pénzügyi befektető partner szerepvállalása esetén, illetve a banki finanszírozási lehetőségek függvényében 30-100 millió Ft közötti összeg számszerűsíthető.

b. Kötvényfelhasználás státuszvizsgálata

A SZOVA ZRt. a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján **2007. decemberében 5 milliárd forint névértékű kötvényt bocsátott ki svájci frank alapon.** A kötvénykibocsátás **célja** az volt, hogy **forrást biztosítson** a vállalat és a tulajdonos önkormányzat számára, az **önkormányzat városfejlesztési célú beruházásainak megvalósításához.**

2008. év végéig összesen 2,086 milliárd forint került felhasználásra a kötvénykibocsátásból befolyt összegből. **1,046 milliárd forintért iparterületeket vásároltunk** az ipari park bővítése érdekében. **862 millió forintért** megvásároltuk a város által tervezett új **buszpályaudvar** létesítéséhez szükséges területet, **178 millió** forintot pedig a Városgazdálkodási Egység által üzemeltetett **hulladéklerakó bővítésére** használtunk fel.

A fennmaradó összegből 1 milliárd forintért 2010/D jelű, 2010. augusztus 24-én lejáró, fix, 6,25% kamatozású államkötvényt vásároltunk, további kétmilliárd forintot pedig rövid lejáratú bankbetétekben helyeztünk el.

2009-ben a kötvényforrásból újabb befektetés nem történt, mivel nem találtunk olyan projektet, amely a bankbetétekhez hasonló biztos és magas hozamot biztosított volna.

A gazdasági válság sok kedvezőtlen hatása mellett volt egy kedvező is: a svájci alapkamat és a CHF LIBOR nagyon alacsony volt, ennek köszönhetően **a kötvény kamatterhe 2009-ben 1,1% volt, míg a magyar betéti kamatok éves átlagban megközelítették a 10%-ot. Így jelentős, 230 millió forintos kamatnyereséget értünk el.** A kamatok változása miatt azonban a betéti kamatok és a kötvénykamat közötti rés **2010-ben** jelentősen szűkülni fog. Éves átlagban 1,25% kamatköltséggel és 5,5% kamatbevétellel számolva **a kamatnyereség számításunk szerint kb. 81 millió forintra fog csökkenni.**

A kötvény teljes összegét lejegyző OTP kikötötte, hogy a teljes kibocsátási összeg 50%-a használható fel szabadon, a maradék 50%-ból csak az általa jóváhagyott projektek, beruházások finanszírozhatóak. Az eredeti forrásból **jelenleg 415 millió forint áll a SZOVA ZRt. rendelkezésére szabadon felhasználható beruházási forrásként, ehhez hozzáadódik még a kibocsátás óta realizált kamatnyereség, 200 millió forint.**

SzMJV közgyűlésének 285/2008. (VI.19) Kgy. sz. határozata előírja, hogy az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) 2009-2011. közötti projektjeihez a SZOVA ZRt-nek 341 millió összegű önrészt kell biztosítania. Erre a tervünk szerint a kötvényforrás biztosít fedezetet. Mivel **az IVS projektek kivitelezése nagyrészt 2010-ben fog megtörténni, erre a célra felhasználunk 245 millió forintot, 2011-ben pedig további 60 millió forintot.**

Ezáltal a szabadon felhasználható összeg 100 millió forintra csökken. Ebből, és az eddig realizált kamatnyereségből tervezzük megvalósítani a Fraknó utcai társasház-építést. Mozgásterünket akkor tudnánk növelni, ha az ipari park bővítésére szánt területeket, vagy a buszpályaudvart értékesíteni tudnánk.

A betéti kamatok csökkenése és az alacsony ingatlanpiaci árak ösztönözik a reál-befektetésekre, mivel könnyebb lehet olyan befektetést találni, amely magasabb megtérülést biztosít a bankbetéteknél. **Az erre irányuló döntéseket azonban nagyon körültekintően kell meghozni, mert a biztos megtérülés a SZOVA számára létkérdés.**

Figyelembe véve a kamatrés várható szűkülését, a kötvényfelhasználást és a törlesztés megkezdését, számolnunk kell azzal, hogy 2-3 év múlva a bankbetétekben meglévő összeg már nem termeli ki a teljes finanszírozási költséget, vagyis kamatnyereség helyett veszteség keletkezik.

A devizaárfolyamok 2009. első félévében szélsőségesen ingadoztak, a svájci frank árfolyama 175 és 215 forint között mozgott. A második félévben ez a sáv jelentősen leszűkült, 175-185 forint közé. Az év végi árfolyam 182,34 HUF/CHF volt, emiatt 150 millió forint árfolyamvesztést kellett kimutatnunk 2009-ben.

Ezzel a kibocsátás óta elkönyvelt összes árfolyamvesztés meghaladja az egymilliárd forintot, a kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségünk pedig a 6 milliárd forintot. A veszteség egyelőre nem realizálódott, mivel a kötvény kibocsátása 3 éves türelmi idővel történt. **Az első törlesztő részlet 2010. december 18-án lesz esedékes**, és akkor már elkezd realizálódni ez a veszteség.

c. Likviditás

A vállalat alaptevékenységeiből származó **bevételek rövidtávon biztosítják a folyamatos, zavartalan működéshez szükséges készpénz-bevételt**. Felmerült azonban néhány olyan körülmény, esemény, amelyek **a jövőben jelentősen befolyásolhatják, akár veszélyeztethetik is a SZOVA ZRt. fizetőképességét**. Ezek közül a **legjelentősebb a kötvény törlesztése és kamatfizetése**.

A kötvénnyel kapcsolatos rendszeres kötelezettség a negyedévente fizetendő, 3 havi CHF LIBOR+0,69% mértékű kamat. **2010. decemberében lejár a három éves türelmi idő, amelyet a kötvény tőke- törlesztésének megkezdéséig kaptunk**, így a kamat mellett félévente már a törlesztő-részleteket is fizetnünk kell majd. **Az első részlet 2010. december 18-án lesz fizetendő**, 733.500 CHF, ami 2009. év végi árfolyamon számolva kb. 135 millió forintnak felel meg.

2011-től már évi két törlesztő részletet kell fizetnünk. Ezek összesen 1,467 millió svájci frank, vagyis **270 millió forintos kötelezettséget jelentenek majd a SZOVA ZRt. számára**.

Feltételezve, hogy a kamatbevétel teljes egészében fedezi a kamatköltséget, **ezt a 270 millió forintnyi készpénzt kell évente előteremtenünk**.

Jelenlegi alaptevékenységeinkből erre csak akkor lennénk képesek, ha beruházásra, tehát az elhasználódott eszközök pótlására, új beszerzésekre nem költenénk semmit. Ebben az esetben a 240 millió amortizáció és a nyereség nagyjából fedezné a törlesztési szükségletet. Viszont ezáltal rövid időn belül fizikailag válna működésképtelenné a SZOVA ZRt.

Ahhoz, hogy a kötvényből származó fizetési kötelezettségünknek eleget tudjunk tenni, (és a szükséges beruházásokat is végre tudjuk hajtani) a társaság nyereségét kellene minimum évi 300 millió forintra növelni.

Ha feltételezzük, hogy költségeink a 2010. évi tervezett szinten alakulnak, akkor **ehhez minden tevékenységünk árbevételét** (a továbbszámlázás nélküli árbevételünket) több mint 10%-kal, összesen **240 millió forinttal növelni kellene**. Ha ezt áremeléssel akarjuk elérni, akkor **az áremelés a várható inflációnak háromszorosa kell, hogy legyen**, nem számolva az emiatt csökkenő kereslettel.

Ugyanakkor **tulajdonosunk 2010-re csak az inflációt ellentételező áremelést támogatott** a hatáskörébe tartozó szombathelyi lakossági hulladékszállításnál, más területeken pedig a verseny nem teszi lehetővé a szükséges áremelést.

Az a feltételezés, hogy **a kötvény fel nem használt részének befektetése kitermeli a teljes kötvény-összeg kamatköltségét, csak rövid, egy-két éves távlatban állja meg a helyét**. A fejlett országok, így Svájc is, a gazdasági válság enyhítése érdekében, alacsony kamatok révén sok pénzt pumpált a gazdaságba. A válság enyhülésével, a gazdasági növekedés megindulás után ezt a pénzt kamatemeléssel ki kell vonni a gazdaságból, különben inflációhoz vezet. Ezért **már 2010-ben a CHF kamat emelkedésére számíthatunk**, ami a későbbiekben is folytatódhat. A magyar betéti kamatok viszont lecsökkentek. A magyar és svájci kamatok közötti rés szűkülése oda vezet, hogy a **kamatbevételek már nem fogják fedezni a kamatköltségeket**, tehát további forrásokra lesz szükség kötelezettségeink teljesítéséhez.

Jelenlegi kilátásunk az, hogy a törlesztések fizetése csak a kötvény fel nem használt részéből, illetve a kamatnyereségből történhet. Ez viszont elindít egy öngerjesztő folyamatot: a kamatot „termelő” bankbetéteink összege csökkenni fog, csökken az elérhető kamat, még többet kell felhasználnunk a betétekből a visszafizetésre. **A folyamat egyre gyorsul és 5-7 év távlatban a SZOVA fizetésképtelenségéhez vezethet.**

Ezért is **kulcskérdés az árazás, a nyereség növelése, illetve a Buszpályaudvar és az Iparterületek értékesítése**. A két ingatlanba fektetett kétmilliárd forint felszabadulása lehetővé tenné új projektek indítását, vagy bankbetétként kamatot termelve csökkenthetné terheinket.

A kötvényen kívül is van számos tényező, amely veszélyeztetheti likviditásunkat. Ezek egyike **az illetékbírságok kérdése**. 2008-ban a Buszpályaudvar, az Iparterületek, valamint néhány kisebb, szintén továbbértékesítésre vásárolt ingatlant kedvezményes, 2%-os illeték-mértékkel vásároltunk meg. Ennek feltétele a két éven belüli értékesítés lett volna. Az értékesítésre nem került sor, de a problémát ideiglenesen megoldotta, hogy a válság hatására a kormány a kétéves értékesítési periódust 4 évre tolt ki. Ennek köszönhetően **az illetékbírság problémájával 2011-ben fogunk csak újra szembesülni.**

Amennyiben addig nem kerül sor a Buszpályaudvar és az Iparterületek értékesítésére, 320 millió forintos illeték-fizetési kötelezettséggel kell szembenéznünk, **ami komolyan veszélyeztetné a vállalat fizetőképességét.** Ezért továbbra is **fenntartjuk azt a javaslatunkat,** amely 2009. évi üzleti tervünkben már szerepelt: **ha más vevőt nem találunk, az önkormányzat bekerülési költségen vegye át az ingatlanokat.**

A Társaság perben áll az Arena Savaria Sportsarnokot kivitelező Strabag MML Kft-vel. Amennyiben a perben a SZOVA ZRt. számára kedvezőtlen döntés születik, akkor 260 millió forintot és annak kamatait kell kifizetnünk, 2006-ig visszamenőleg. Ebből eredményt terhelő tételként csak a fizetendő kamat összege jelenik meg. A perben már született egy részítélet 2009-ben, amely 78 millió forint megfizetésére kötelezi a SZOVA ZRt-t, ez ellen azonban fellebbeztünk. **Tervünkben a perrel kapcsolatos fizetési kötelezettség nem szerepel.**

A SZOVA részese **egy másik pernek** is, amelyet a tulajdonos Önkormányzat utasítására kezdeményezett **a cég a Sportsarnokot üzemeltető cég ellen, az üzemeltetési szerződés felbontása érdekében.** Ennek a pernek a kimenetele és lehetséges anyagi vonzatai jelenleg megjósolhatatlanok. **2010-ben ebből eredő kötelezettséggel nem számolunk.**

Az Ingatlankezelési Egység tevékenységeinél már említettük, **hogy az önkormányzati bérlemények díjhátraléka 2009-ben 85 millió forinttal kezelhetetlen méretűre emelkedett.**

Ez a SZOVA likviditását úgy befolyásolja, hogy **a befolyó bevételek nem fedezik az ingatlanok kezelési díját,** vagyis a SZOVA által havonta számlázott összeget. Ezért 2009. év végén **az önkormányzat már négyhavi kezelési díjjal, több mint 70 millió forinttal tartozott a SZOVA ZRt-nek.**

Sajnos a kilátások rosszak, 2010-ben sem számolhatunk a helyzet javulásával. **A SZOVA nincs abban a helyzetben, hogy hosszú távon hitelezni tudja az önkormányzatnak ezt az összeget.** Mivel a folyamat már 2008. év végén elindult, és tartósnak látszik, **kiemelt figyelmet kell fordítani a probléma kezelésére és megoldására.**

Ezért azt javasoljuk, hogy **az önkormányzat** hozzon döntést arról, hogy **a SZOVA ZRt-vel szemben felhalmozódott tartozást, illetve a céget a jövőben megillető havi ingatlankezelési díjat** nem a lakbér-bevételekből, a lakásalapból, hanem **egyéb bevételeiből egyenlíti ki,** mivel a SZOVA ZRt-nek a hátralékok ilyen mértékű növekedésére nincs ráhatása.

d. Beruházási terv

Beruházási tervünk főösszege 1,063 milliárd forint. A tervezett beszerzések egy része az elhasználódott eszközök pótlását célozza, másik része pedig hosszú távú, bevétel-növekedést szolgál.

A működéshez szükséges beruházások közül jelentőségében és összegében is kiemelkedik a hulladéktömörítő gép (kompaktor) és a parkolóautomaták beszerzése.

Ezek a tételek már a korábbi évek beruházási tervében is szerepeltek, de különböző okok miatt eddig halasztásra kerültek. Úgy gondoljuk azonban, hogy további halasztásra nincs lehetőség.

A szeméttelen a meglévő kompaktorok műszaki állapota már olyan rossz, hogy feladatukat nem tudják elvégezni. 2009-ben több hónapon keresztül munkagépet kellett bérelni, ami kb. 6 millió forintos nem tervezett költséget okozott a vállalatnak. Emellett szintén 6 millió forintot költöttünk a kompaktorok javítására, de ennek ellenére műszaki állapotuk tartósan nem javult – ezek alapján a beszerzést nem tudjuk tovább halasztani. Mivel egy új kompaktor vásárlása 80-100 millió forintba kerülne, tervünkben **egy használt kompaktor beszerzésével számolunk 30 millió forintos áron.**

A parkoló automaták műszaki állapota is hasonlóan rossz, karbantartási költségeik nagyon megnövekedtek, gyakori meghibásodásuk pedig bevétel-kiesést okoz. Több tekintetben sem felelnek meg a mai követelményeknek, ezért **teljes cseréjüket tervezzük, 100 millió forintos költséggel.**

A kompaktor és a parkoló-automaták beszerzésére közbeszerzési eljárás keretében kerül sor. A kompaktort még az első félévben szeretnénk megvásárolni, az automaták üzembe helyezését a negyedik negyedévre tervezzük.

A Tófürdő veszteségeinek mérséklése, bevételeinek növelése érdekében tervezzük a Tófürdőn található étterem téliesítését és megnyitását úgy, hogy ne csak a fürdő látogatói tudják igénybe venni szolgáltatásait.

Hasonló céllal **tervezzük a strand medencéi egy részének befedését és egy szauna-világ kialakítását. A konkrét kivitelezés 2011-ben valósulhat meg, 2010. évi beruházási tervünk ezeknek a beruházásoknak az előkészítési költségét tartalmazza 10 millió forintos összegben.**

A Tófürdővel kapcsolatos egyik problémánk a magas energiaköltség: a fürdőmedencék vízének melegítéséhez és a gépészeti berendezések működtetéséhez évente kb. 900 ezer - 1 millió kWh áramot használunk fel, aminek 30-35 millió forint a költsége.

Ennek csökkentése érdekében azt tervezzük, hogy 28 millió forint összegű beruházással a városi távfűtő hálózatról egy leágazó vezetéket építünk a strandhoz, és a TÁVHŐ Kft-től megvásároljuk a távhő-szolgáltatás melléktermékeként keletkező energiát. **Ez lehetővé tenné a Tófürdő medencéiben lévő víz előfűtését és a szükséges használati melegvíz előállítását, ami lényegesen olcsóbb lehet, mint a jelenlegi villamos-energiával működő rendszer. Jelenleg mindkét fél vizsgálja a beruházás megvalósíthatóságát és gazdaságosságát – a mellékletben részletezett tartalommal –, a végleges döntésre a vizsgálatok eredményének függvényében kerül majd sor.**

A **Városfejlesztési stratégia keretében** megvalósítandó építkezések nagy részére 2010-ben kerül sor. A beruházások eredményeként **a SZOVA 417 m² üzlethelyiséget és 271 m² irodát fog építeni a Kőszegi utcában, a Kossuth Lajos utcában és a Savaria Mozi árkádjai alatt.** A három IVS-projekt **teljes költsége 487 millió forint lesz.** Ebből beruházás 449 millió, nem aktiválandó költség pedig 38 millió forint. A 487 milliós költségből **341 millió forint önerőt a kötvényforrásból biztosítunk a kivitelezéshez, 146 millió forintot pedig a NYDOP keretében támogatásként kapunk meg.**

2009-ben megkezdődött a beruházás előkészítése. 2010-ben beruházási tervünk szerint 350 millió forintos beruházási költséggel számol, amelyből az önerő 240 millió forint lesz. Az IVS beruházásokhoz elnyert támogatás 2010-ben lehívni tervezett összege 120 millió forint. Ebből 110 millió forint szolgál a beruházások fedezetéül, 10 millió pedig a projekt nem aktiválandó költségeire kerül felhasználásra. A fennmaradó összeget a projekt befejezésére 2011-ben használjuk fel.

Azt tervezzük, hogy **a Mozi Árkád alatti üzletek 2010. negyedik negyedévében már bérleti díj bevételt hoznak a vállalatnak,** a másik két projekt befejezése csak 2011-ben várható. A bérbeadást azonban előértékesítés formájában minél előbb szeretnénk megkezdeni, hogy a beruházás elkészülte után azonnal bérleti díj bevételt kezdjen hozni.

A bevételnövelést szolgálja a Fraknó utcában egy 8 lakásos társasház felépítése. Az építkezés tervei már 2008-ban elkészültek, de a piaci körülmények eddig nem tették indokolttá, lehetővé a projekt kivitelezését. Próbálkoztunk a projekt értékesítésével is, de ezek a próbálkozások nem jártak sikerrel.

Most úgy gondoljuk, hogy az építkezések szinte teljes leállása miatt a lakáspiac esetleges élénkülése esetén lehet kereslet a tervezett lakásokra és üzlethelyiségekre. **Az építkezés tervezett kivitelezési költsége 110 millió forint, amelynek forrása a SZOVA kötvény lenne.**

A kötvény forrásként való felhasználásához kérjük SzMJV Közgyűlésének jóváhagyó döntését. 2010-ben csak 77 millió forint beruházási költség felmerülésével számolunk, **bevételt csak 2011-ben várunk a projektől.** A projekt sikeres végigvitele egyben referenciamunka is lehetne a SZOVA ingatlanfejlesztési tevékenysége számára.

A **hulladékgyűjtő- és köztisztasági géppark** öregedése és magas átlagos életkora miatt a karbantartási igények folyamatosan növekednek. Szükség lesz néhány gép teljes felújítására – ezek költségére 25 millió forintot tervezünk. Ez **a felújítást szolgáló beruházások egyik fontos tétele.**

Évek óta problémát jelent a SZOVA tulajdonában lévő **Óperint utca 18.** alatti épület rossz műszaki állapota. Ezért **tervezzük** az épület kiürítését és **teljes felújítását.** Ennek eredményeként **egy több célra hasznosítható épületet kívánunk létrehozni.** Jelenleg a beruházás előkészítése és a finanszírozási lehetőségek vizsgálata folyik, ezek kimenetelének függvénye a beruházás megkezdése. A befejezéssel 2010-ben nem számolunk. **A beruházás tervezett költsége 381 millió forint.**

Az éves amortizáció 240 millió forintos beruházási forrást teremt a SZOVA számára. Ez szolgál majd forrásul a **kompaktor** beszerzésére, **köztisztasági gépek felújítására,** a **pakrolóautomaták** cseréjére és a **Tófürdő-átalakítás** előkészítésére. Emellett számos kisebb jelentőségű, de a társaság működése szempontjából elengedhetetlen beruházást valósítunk meg az amortizációs keret terhére. Az eddigieknél **nagyobb figyelmet kap a szoftverek fejlesztése,** beszerzése, annak érdekében, hogy az adminisztrációnk hatékonyabb és olcsóbb legyen. 1 millió forintért egy átfogó **informatikai auditot** szeretnénk végeztetni. Ezt azonban a fizetendő **innovációs járulék terhére tervezzük** elszámolni, így beruházási tervünkben nem szerepeltetjük.

8 millió forintot tervezünk arra költeni, hogy **előkészítsük a Jászai Mari utcai telephely átköltöztetését a Sági úti telepre.** Ez az összeg az engedélyezési eljárások díja, és a tervezési költségek egy része. Ahogy az üzemeltetési fejezetben jeleztük, **a Sági úti telephely fejlesztését pályázati forrásból szeretnénk finanszírozni a későbbiekben.**

Az Óperint utcai épület-felújítást 30%-os önerővel, hitelből tervezzük kivitelezni. A szükséges 114 milliós önerő forrása a nyereség és a korábbi években felhalmozott eredménytartalék lehet.

e. Létszám- és bérterv

A bevezetőben utaltunk rá, hogy **2009. évi bérköltségünk az átszervezések következtében nem tükrözi a folyamatos működés esetén felmerülő éves bérköltségeket.** A szervezeti és személyi változások miatt több pozícióban csak néhány hónapon keresztül merült fel az a költség, amely 2010-ben már egész évben jelentkezni fog. A premizálási rendszerbe bevont vezetők száma átmenetileg lecsökkent, 2010-ben azonban már ismét kitűzésre kerülnek a prémiumok. Létrejött egy új vezetői pozíció, az üzemeltetési vezető, amely 2009-ben csak fél évig létezett. 2009. nagy részében betöltetlen volt a Városgazdálkodási Egységvezető állása, ezt 2010. februárjától töltjük be.

A változások miatt a tervezésnél a 2009. évi bérköltségből nem tudtunk kiindulni, mivel az nem tükrözte volna az újonnan kialakult szervezet valódi költségeit.

2009. év végén a dolgozók statisztikai állományi létszáma 307 fő volt, és **2010. évi üzleti tervünkben változatlan létszámmal számolunk.** Ez nem jelenti azt, hogy a létszám egész évben változatlan marad. **Lehetnek olyan területek, ahol a bevételek csökkenése miatt a létszám csökkentésére lesz szükség.** Az adminisztráció további **összevonása**, a vállalat központjának egy helyre költöztetése is **lehetővé teszi a létszám további racionalizálását.** Ugyanakkor lesznek olyan területek, ahol **új állások, pozíciók jönnek majd létre.** Konkrétan május 1-től szükség lesz két fő parkolóőr felvételére a Vasút utcai ingatlanon létrehozandó parkoló üzemeltetése érdekében. A Kalandvárosnál és a Tófürdőnél a működési szezonban határozott idejű szerződéssel kb. 10-12 fő átmeneti alkalmazására lesz szükség. Az új felvételeknél **törekszünk** arra, hogy a rehabilitációs-járulékfizetési kötelezettségünket csökkentő, **megváltozott munkaképességű dolgozókat alkalmazzunk**, amennyiben a munkakört ők is el tudják látni. Szintén törekszünk a legalacsonyabb bérkategóriába tartozó **fizikai dolgozók bérének felzárkóztatására.**

Összességében azzal számolunk, hogy **béreköltségünk a tavalyi tényadathoz képest 3%-kal, a tavalyi évi tervcélnél pedig 4%-kal lesznek magasabbak.** Figyelembe vettük az igazgatóság és a felügyelőbizottság létszámának várható változását, és az ebből várható megtakarítást is. **A 2010-re tervezett bérköltségünk összesen 687 millió forint.**

f. Marketing- és reklámterv

A SZOVA célja az ügyfelek igényeinek kiemelkedő színvonalú kiszolgálása. Emellett az eddigieknél nagyobb figyelmet fordítunk arra, hogy a vállalatról **pozitív kép jelenjen meg a köztudatban**, a város **meghatározó cégeként** ismerje meg a lakosság. Ezeknek a céloknak az elérése érdekében a marketing eszköztárát is igénybe vesszük. Marketing terv kidolgozásával kívánjuk elérni, hogy a **SZOVA ZRt. média-megjelenéseinek hírértéke növekedjen**, a szolgáltatásainkra vonatkozó információk egyszerűen és gyorsan elérhetőek legyenek és hozzájáruljunk a felnövekvő generáció környezettudatos neveléséhez.

Kifelé irányuló kommunikációnkban **aktívan próbáljuk bemutatni cégünk tevékenységének pozitívumait**. A cég eredményesebb működése érdekében pedig **növelni kívánjuk a vállalaton belüli kommunikáció hatékonyságát**. Olyan programokat szervezünk, amelyek **növelik a dolgozók cég iránti elkötelezettségét, motiválják őket a jobb teljesítmény érdekében**.

Várjuk, hogy a kollégák javaslataikat, észrevételeiket továbbítsák a vezetőség felé, a vezetőség pedig rendszeresen értékelné és elemezni fogja azokat. A **SZOVA ZRt. aktív résztvevője kíván lenni a környezetvédelmi pályázatoknak** és részt vesz a zöld iroda programban is – célunk az irodai papírfelhasználás csökkentése, az energiatakarékosság és az irodai hulladékok szelektív gyűjtése.

A marketing tervben a konkrét tennivalókat is megfogalmaztuk, megjelölve a tevékenység célcsoportját és a tervezett költségeket. A városi **televízióval** együttműködve havi rendszerességgel jelentkező **magazinműsort** indítottunk, amely a vállalat tevékenységéhez kapcsolódó aktuális témákkal foglalkozik, és ennek keretében magát a vállalatot és szolgáltatásait is bemutatja a közönségnek. Ennek a műsornak a tervezett éves költsége 2,7 millió forint. Tervezzük egy **vállalati kalauz megjelentetését** is, amely mind a dolgozók, mind a meglévő és lehetséges üzleti partnerek számára hasznos lehet: bemutatja a vállalat szervezeti egységeit és az ott dolgozókat. A vállalati kalauz kiadása tervünk szerint 300 eFt-ba forintba kerül majd. Ezekon túl 500 ezer forintot tervezünk **közvetlen reklámokra költeni a helyi újságokban, rádió- és tévécsatornákon**.

Gyermekek és középiskolások számára különféle **környezetvédelemmel kapcsolatos vetélkedőt** is tervezünk indítani. Ezek célja a gyermekek környezettudatos nevelésének elősegítése, ezen keresztül a SZOVA nevének és szolgáltatásainak népszerűsítése a gyerekek és szüleik körében. A vetélkedők szervezésének és díjazásának tervezett költsége 4,3 millió forint.

A felsorolt **PR és marketing tevékenységek tervezett összköltsége 8,36 millió forint, amely a Fel nem osztott költségek között szerepel.**

Üzleti tervünknek szintén része a tulajdonosi döntés által ránk ruházott sport-reklám tevékenység. Ennek tervezet összege 2010-ben 75 millió forint, amelyből 70 millió forint a szponzorációs bizottság döntése alapján kerülhet felhasználásra, 5 millió forint felhasználásáról pedig a vezérigazgató dönthet.

4. A SZOMBATHELYI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ KFT. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVE

a. A 2009. évi üzleti terv megvalósulása

Cégünk a 2009-ben a vártnál jobb eredménnyel zárja az üzleti esztendőt. A földgáz költségeinek és az egyéb költségek mérséklésének illetve tervezett keretek között tartásának eredményeképpen sikerült a tervezett áremelés nélkül **is pozitív üzleti eredményt** elérni.

Az év során a legnagyobb költséget jelentő **földgáz** egységköltsége kedvezően alakult. Február hónapban kimagaslóan magas, 120 Ft/Nm³ feletti volt az energiahordozó egységára, az éves átlagár a nyersanyag jegyzésárak és a devizaárfolyam kedvező hatásának összességéként 91,7 Ft/Nm³-re mérséklődött. A éves átlaghőmérséklet 3,78 °C volt ami az elmúlt öt évhez viszonyítva átlagosnak nevezhető. Az **értékesített hőenergia** bevétele elmarad a tervezettől, ennek oka egyrészt a felhasználói oldalon végrehajtott korszerűsítésekből származó megtakarítások, másrészt az eredeti üzleti tervben szerepeltetett hődíj emelés elmaradása.

Villamosenergia-termelésünkben idén is egy motor géptörése jelentett kiesést a Vízöntő telephelyen. A Szent Flórián kazánház területén a nyári alacsony hőigény miatt nem tudtuk optimálisan üzemeltetni a berendezéseket. Az üzemelési időszakok módosításával sikerült magasabb átlagos átvételi árat elérnünk.

Az év során megpróbáltuk stabilizálni **cash-flow** helyzetünket; bár továbbra is folyószámla hitelkeretünket vettük igénybe 300 millió forintos tulajdonosi kezességvállalás mellett. Mindezek kamatterhe tekintélyes összeget képvisel cégünk kiadásai között. A cég pénzügyi helyzetét jelentősen befolyásolja a vevőállomány fizetési morálja, mely a **kinnlevőségek** nagyobb fokú behajtásával biztosítható. Tendencia a fizetési határidőn túli vevői követelésállomány növekedése, különös tekintettel az egy éven túli követelésekre.

Társaságunk hátralékkezelő csoportja 4 fővel dolgozik és eddig a 2009. évre közel 35 millió forint határidőn túli tartozást szedett be. Mindazonáltal a pénzügyi piacok aggasztó fejleményei, a lakossági megtakarítások kimerülései és az energiatámogatási jogszabályok kedvezőtlen változásai arra intenek, hogy cégünknek fel kell készülnie a nem fizető ügyfelek számának további növekedésére.

A Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. **új tulajdonosa** 2009. július 1-től 75%-ban a SZOVA ZRt.

A társaság életében jelentős változás, hogy 2009. júniusától Idrányi Zsolt személyében új ügyvezető igazgató került kinevezésre. Cégünk szervezetének felépítésében számottevő strukturális módosulás nem volt, kisebb átalakítások az új műszaki igazgató területén történtek.

Tervezett **béreköltségünk**ből közel **9 millió forintot takarítottunk** meg, mivel év végén békkeretünket nem merítettük ki.

A Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. még 2008 évben indította el a Szombathelyi **ÖKO-Programját** – az állami ÖKO-Program pályázat meghirdetésével egyidejűleg. Célunk, hogy néhány év alatt a szombathelyi távhővel ellátott lakásokban élők minél szélesebb köre egyedileg tudja szabályozni hőfelhasználását és csökkenteni távhőköltségei.

A program keretében **2009-es év folyamán 19 lépcsőházban 578 lakást** korszerűsítettünk. A korszerűsítés eredményeként átlagosan 26,7% hőközponti hő megtakarítást értek el a lakóépületek. Ha a fogyasztók energiatudatosan használják a beépített eszközöket, akkor számításaink alapján a fűtéskorszerűsítésre fordított összeg, állami támogatás nélkül is 3-4 év alatt megtérül.

Beruházásainknál és felújításainknál az üzembiztos és költségtakarékos szolgáltatás megvalósítását tekintettük elsődleges feladatnak.

Az Olad I. és II. hőközpontokhoz tartozó területen végzett épületenkénti önálló szabályozás kialakításával a hődíjak szabályszerű elszámolásán túl az ÖKO programhoz csatlakozó épületek szelektálhatóságát is elősegítettük.

A Mikes utcai fakazán falazatát felújítottuk, mivel az évek során a falazatra lerakodott hamu és egyéb égéstermék a kazán hatásfokát és élettartamát csökkentették. A Mikes és Rákóczi úti kazánházainkban a zajsint csökkentése érdekében a gázégőkhöz hangszigetelő dobozt készítettünk, valamint a Rákóczi kazánházban a leadó aknát szigeteltük.

A Rákóczi úti kazánházba új, nagyobb teljesítményű kazán került beépítésre, amivel jobb hatásfokot tudunk elérni, és biztosítani tudjuk a területen felmerülő fűtési hőigényt.

A Huszár úti üzemelő elavult kazán cseréjével szintén az biztonságos szolgáltatás megvalósulását tartottuk szem előtt. A Bagolyvári sétány és a Szt. Flórián kazánházaknál új vízlágyító berendezések kerültek beszerelésre.

A Váci utcában található primer hőtávvezetéknel szakaszolókat építettünk be, a Pázmány kazánházat megkerülő primer vezeték kiépítése pedig jelentős energia megtakarítást eredményez.

A meglévő rendszereinken tovább folytattuk a megkezdett fejlesztéseket, a költséghatékony működéshez szükséges átalakításokat. A sokszor hibásan működő szárnykerekű hőmennyiség-mérőink közül többet új, modern ultrahangosokkal váltottunk ki. Az üzembiztos szolgáltatás érdekében a Mikes Kelemen úti tömbfűtőmű területén lévő direkt hőközpontok indirekté alakítottuk. Egyik Perkins típusú gázmotoruknál pedig garanciális cserét végzett a gyártó.

A Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. a termelési és szolgáltatási tevékenységére vonatkozó követelmények betartásán túlmenően, a környezet védelme, és a fogyasztói igények magas színvonalú kielégítése érdekében határozta meg környezeti- és minőségcéljait. Ennek jegyében évek óta sikeresen működtetjük az **ISO 14001** és az **ISO 9001** szabványrendszerünket.

b. 2010. évi üzleti terv

Ügyfeleink igényeinek kiemelkedő színvonalú kiszolgálását küldetésünknek tekintjük. Célunk az **energiaellátás, a megfizethető áru energia biztosítása** és az életminőséget javító energiaellátási módok terjedése.

Jövőképünk szerint, a távhőszolgáltatást **versenyképessé** kell tenni a többi energiaellátáshoz képest. A távhő ellátás struktúrájában minél nagyobb szerepet kell kapnia a környezetkímélő, megújuló energiaforrásoknak és a hőellátás mellett a hatékony kapcsolt energiatermelési technológiákra is nagy hangsúlyt kell fektetni.

Az üzleti terv bevételeinek tervezése során az alábbi főbb szempontokat vettük figyelembe:

Alapdíj tekintetében a meglévő felhasználói kör megtartását feltételeztük. **Hődíj bevételeinkben** az energetikai terv mennyiségeivel valamint az érvényben lévő egységárakkal számolunk. A **villamos energia** értékesítése során átlagos termelési szintet tervezünk, az időszaki karbantartások figyelembevételével. Az átvételi árat a földgáz árának változásaival arányosan feltételezzük.

Földgáz költségünket egy lassan emelkedő nyersanyag jegyzésár és 199- 210Ft/USD árfolyammal prognosztizáltan kalkuláljuk. Egyéb anyagköltségeink között a villamos energia szabadpiacról történő beszerzése miatt költségcsökkenéssel számolunk.

Az igénybevett és egyéb szolgáltatások tekintetében kisebb mértékű emelkedéssel számolunk.

A személyi jellegű költségek között 4%-os bérkeret növekedést szerepeltetünk, valamint figyelembe vettük a törvényi változások következményeit. Az öt felügyelő bizottsági tag havi díjazása a javadalmazási szabályzat szerint került megállapításra. A felügyelő bizottsági tagok száma a kisebbik tulajdonostárs iránymutatása alapján került megállapításra.

Kiadásaink legnagyobb részét kitevő **gázköltségünket** a negyedévet megelőző kilenc hónap **nyersanyag jegyzésátlag** és a kifizetéskor érvényes **forint-dollár árfolyam** határozza meg. Nemcsak a gázárat nehéz 100%-os biztonsággal előre prognosztizálni, hanem a forint értékállóságához, a túl gyors és hektikus árfolyammozgásához is nehéz alkalmazkodni. Bízunk benne, hogy ebben az üzleti évben nem kell szembenéznünk olyan nagyságrendű problémákkal, mint amelyek az elmúlt esztendőben, különösen az első negyedévben jelentkeztek.

Az ideai **gázártrend** alapján a kereskedelmi elemzők úgy számolnak, hogy átmeneti áresés után az év végére újra a jelenlegi szintre, vagy a fölé emelkednek az energiahordozók jegyzésárai.

Cégünk **gázár meghatározásakor a Platt's jegyzés** szerinti (árképlet alapján negyedévre vonatkozóan devizában meghatározott árat, amely a negyedévet megelőző kilenc hónap átlaga) árképleten alapuló szerződéskötést vette figyelembe. Vállalatunk megkezdte a tárgyalásokat a **2010-2011 gázévre** vonatkozó szerződésekről.

2010. éves üzleti tervünk készítésénél az **első félévre** a jelenleg hatályban lévő gázszerződésünknek megfelelően kalkuláltunk. A következő gázév árait befolyásoló Platt's jegyzésadatokból még egyetlen tényező sem áll rendelkezésünkre, így ennek az időszaknak a költségbecslése nagy kockázatot rejt magában.

A deviza árfolyam 10 Ft/USD változása megközelítően 50 millió Ft változást jelenthet. A nyersanyag jegyzésárakban bekövetkező 10%-os változás további 120 millió Ft-tal módosíthatja a földgáz összköltséget.

A 2010-2011 éves gázbeszerzési szerződésünkre vonatkozóan vizsgáljuk a megfelelő konstrukció kiválasztását. Ennek érdekében figyelembe vesszük a MATÁSZSZ Tüzelőanyag-gazdálkodási Bizottságának és tanácsadó cégek megállapításait, előrejelzéseit.

A távhőszolgáltatás versenyképesebbé tételéről szóló 2008. évi LXVII. törvény számos rendelkezést tartalmaz a **távhőszolgáltató vállalatok árképzésének átláthatósága érdekében**, melyek közül kiemelendő a **Magyar Energia Hivatal jövőbeni ármeghatározó szerepe**, miszerint a távhőszolgáltató vállalatok áremelési plafonját a MEH állapítja meg. Az idei üzleti évben várhatóan a díjak emelésére nem lesz szükség, ennek ellenére továbbra is vizsgálni kívánjuk az árképleten alapuló díjképzés bevezetésének lehetőségét.

A **villamos energia** átvételi-ártámogatási rendszerének **változása ennek az üzleti évnek a bevételeit még nem érinti**. A következő évre vonatkozóan viszont már meg kell vizsgálnunk a kieső bevétel pótlásának lehetőségét, illetve a hőtermelés esetleges átalakításának alternatíváit. 2011. január 1-től nem részesülne a kötelező átvételi (KÁT) rendszer nyújtotta támogatásban a távhővel együtt villamos energiát is termelő fűtőművek jelentős része a villamos energiáról szóló törvény tavaly nyári módosítása nyomán. A döntés értelmében bár csökkenhetnek a villamosenergia-fogyasztók terhei, azonban a KÁT rendszerből végérvényesen kizárt erőműveknél, a kieső támogatás mértékével **növekedhet jövőre a távfűtés** díja, ugyanis a KÁT rendszerben való részvételtől származó előnyöket átengedtük a távhőfogyasztóknak.

A vállalat érvényben lévő alap- és hődíj bevételei alapján **távhőszolgáltatásból 43 millió Ft körüli nyereség várható**. A **villamos energia termelésből és az egyéb bevételekből tervezett eredmény 108 millió Ft**, így **2010-ben társasági szinten közel 151 millió Ft adózás előtti nyereség valósulhat meg**. Ennek levezetését az 1. és a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft **likviditása az utóbbi években erősen változékony** és instabil volt. Előzetes számításaink alapján a cég 2010. folyamán jelentős mértékben tud ezen javítani. A likviditás vizsgálatakor nagy hangsúlyt kell helyezni a beruházások, az egyenletes számlázás, illetve a hátralék állomány kedvező és hátrányos hatásaira.

A társaság menedzsmentjének álláspontja szerint az idei év során vállalatunk jelentősen javíthat likviditási helyzetén. A várhatóan jelentős pozitív üzleti eredmény biztosíthatja, hogy folyószámla-hitelt nem kell igénybe venni. Emellett az értékcsökkenéshez igazított beruházásaink megvalósítása révén biztosítani tudjuk felhasználóink számára a szolgáltatás színvonalának további emelését.

Társaságunk elsődleges feladata **pénzügyi helyzetünk stabilizálása**, fizetőképességének megőrzése, illetve fokozatos javítása. Gazdasági mutatók alapján a lakosság életszínvonala 2010-ben alapvetően romlik.

A kevés keresetből élőknek, illetve egyik percről a másikra munkanélkülivé válóknak mérlegelniük kell, melyik szolgáltatási díjat (fűtés, gáz, víz, áram) fizessék be. Hátralékrendezési tervünknel az első és legfontosabb cél a **hátralék** halmozódásának megállítása. Az adósság felszámolásának számos eszköze létezhet, mint fogyasztóinkkal való részletfizetési megállapodás megkötése, a racionális és arányos fogyasztási módok megismertetése, a háztartás likviditásának javítása szociális transzferek igénylésével, a helyi és az országos adósságkonszolidációs programokba való bevonás.

Az **önkormányzati tulajdonban** ingatlanokban élő hátralékos ügyfelekhez a felhasználható kommunikációs csatornákon keresztül nehezen tudunk eljutni, őket a hátralék rendezésére ösztönözni nem lehetséges. Feltételezhetően a legnehezebb jövedelmi és szociális viszonyok között élő emberekről van szó, akiknek elképzelhető, hogy valóban problémát okoz a szolgáltatás ellenértékének megfizetése. Másrészt ezek az ügyfelek mindenféle következmény nélkül elköltözhetnek, az újonnan megadott lakcímük pedig ellenőrizhetetlen. Amennyiben munkájuk, ingatlanuk nincsen, úgy a jövőben tartozásuk behajthatatlan lesz. Cégünknel az önkormányzati lakások után képződött tartozások összege átlagosan 50 millió Ft.

A lakossági hátralék növekedéséhez, ill. likviditásunk romlásához vezethet az állami energiatámogatási rendszer 2010. májusától való megszűnése, amit csak kis mértékben kompenzál az áfa 5%-ra történt csökkentése.

A számlázó programunk fejlesztése folyamatban van. Várhatóan a következő fűtési idénytől kezdődően megteremtjük felhasználóink számára a hődíjak **egyenlő részletekben** történő megfizetésének a lehetőségét.

I. Beruházási terv

A 2010. üzleti év beruházásainak tervezésekor legfőbb szempont a meglévő hőtermelő rendszer **gazdaságosságának növelése** volt. A gazdaságosság növelése két módon történhet, a termelés hatásfokának növelésével, mely a berendezések üzemvitelének optimalizálása és elosztói rendszer szabályozhatóságának javítás révén jöhet létre, továbbá a felhasználói oldal bővítése révén.

A 2010. év jelentős feladata továbbá, hogy az évvégével várhatóan megszűnő KÁT rendszer kieső bevételeinek pótlása.

A 2010 év a fentebb írt indokok alapján felkészülési időszak a KÁT rendszer megszűnésével kieső bevétel pótlására, ill. korszerűsítések révén az alaptevékenységből származó eredmény javítására.

Az év **legjelentősebb** beruházása a SZOVA ZRt-vel közösen, a **Vízöntő** úti telephelyen egy teljesen **új biomassza kazánház** telepítése. 2009-ben elkészített szakértői döntéselőkészítő tanulmány a telepítés minden feladatát felölelve átfogó elemzést adott a beruházás hasznosságáról.

Az ellátási körzet tartamdiagramja alapján optimális üzemóra kihasználtsági szempont szerint meghatározott teljesítményű kazán beépítése valósítandó meg. A technológia jelentős támogató tevékenység biztosítását igényli. Így magvalósítandók mind a tüzelőanyag mind a hamu szállítási, tárolási tevékenységei és ezek biztosításhoz szükséges terek kialakítása.

Szintén jelentős beruházás a **Rákóczi kazánház és Mikes úti kazánházak** ellátási területeinek **összekapcsolás**. A kiépítendő távvezeték révén lehetővé válik a biomassza tüzelésű kazán üzemeltetése magasabb óraszámokban, így az éves primer energiafelhasználásban nagyobb részarányt nyerhet a biomassza. Ezzel környezetbarát CO₂ semleges, megújuló energiafelhasználási részarány nő.

A vezetéki nyomvonal meghatározása során szempont a megszünt belvárosi kazánház ellátási területén jobb hidraulikai viszony kialakítása. Így a távvezeték kettős céllal szolgálja az energiahatékonyság növelését.

A projekt megvalósulása az alternatív tüzelőanyag felhasználása révén nagyobb szabadságot ad a primer energiahordozók kiválasztása terén így biztosítva, hogy a hőtermelés legkedvezőbb áron történjen.

További jelentős beruházás a jövőre nézve, pedig mintaprojekt a SZOVA és TÁVHŐ közös jövőbe mutató együttműködésének szárba szökkenése a **Tófürdő** komplexum **távhőellátásának** megvalósítása.

Jelenlegi rendszer szerint hőszivattyúk villamos energia felhasználása mellett fűtik a medencéket. Távhő rácsatlakozás esetén a nyáron rendelkezésre álló kedvező árú hőenergia segítségével fűtenénk a medencéket. A rendszer kiépítésénél a későbbi bővítési lehetőségek szem előtt tartása mellett biztosítanánk a téliesítés hőenergia igényét is.

A Tófürdő és Műjégpálya jelenlegi energetikai rendszerek második ütemben történő optimalizálása révén csekély beruházási költséggel további energia megtakarítás érhető el.

A 2007/2008-ban megkezdett intézményi rácsatlakozási folyamat folytatásaként szeretnénk idén tovább **bővíteni** az általunk **ellátott**, ill. üzemeltetett **Önkormányzati Intézmény** számát. Az intézmények energetikai rendszerének csatlakoztatása és korszerűsítése révén a komfort javítása mellett költségmegtakarítást érünk el.

Pályázati lehetőségeket kívánunk felhasználni további **távvezetési szakaszok kiépítése** és **korszerűsítése** okán. Ezek a beruházások az előregedett távvezetékek cseréjére irányulnak, sajnos megtérülésük kicsi.

Csekély megtérüléssel, viszont az ellátási biztonság jelentős javulásával kecsegtető távvezetési bővítést megvalósító beruházást irányunk elő a Rákóczi utcai kazánház primer távvezetékének első szakaszán.

A beharangozott, ámár azóta elhalasztott Március 15. téri színházépítés miatt 2007-ben megszüntetett belvárosi kazánház hőtermelő kapacitása a Rákóczi utcai kazánházba kerül át. Az addigi kétpólusú hőellátás egypólusúvá vált. A távvezetési rendszer nem ehhez a hidraulikai kialakításhoz lett megépítve. Így a Március 15. téri végpont bizony néha túlterhelt. Azt enyhítendő 2009-ben kazáncserével 1 MW kapacitásbővítést hajtottunk végre a Rákóczi úti kazánházban. Ezen projekt logikus folytatása az ellátási rendszer bővítése. További szükséges beruházások a Mikes ellátási területen üzemelő **direkt hőközpontok átalakítása indirekt rendszerűvé**. Ezzel növelve az üzembiztonságot, javítva a szabályozhatóságot így növelve a komfortot és a fogyasztói megelégedettséget.

Jelentős számú pozitív tapasztalat alapján elmondható, hogy a **Szombathelyi ÖKO program** sikeres. Tervezzük a program folytatását mellyel további lakásokban válik elérhetővé az egyedi mérés és szabályozás. A kezdeti nehézségeken átlendülő társasházi közösségeknél 20-30% energia megtakarítás realizálódik.

A technológia területén a **mérés- és irányítástechnika** kapott prioritást a folyamatok ellenőrzésére és az elszámolások megalapozása érdekében.

A kiépítendő primer oldali ΔP szabályozási körök által biztosítottá válik, hogy minimális villamos energia felhasználás mellett biztosítsuk a távvezetési keringtetést, minimálisra csökkentve a távvezetési hő és hidraulikai veszteségeket. Növelve a hőtermelő berendezések hatásfokát.

Jelentős szabályozástechnikai fejlesztéseket tervezünk szintén a változó tömegáramú rendszerek optimalizálása céljából több hőközpontban korszerű tömegáram szabályozó szelepek beépítésével. A kedvezőbb hidraulikai viszonyok a rendszerek hatásfokát növelik.

További mérés-technikai fejlesztések révén új hőmennyiségmérők beépítésével a meglévő mérőkörök továbbbonthatóvá válnak, lehetővé téve a pontosabb elszámolást.

Jelentős beruhásként több hőközpontba korszerű változó tömegáramú szivattyúkat tervezünk beépíteni. Zömében a legkorszerűbb DC szervo hajtásos neodyum mágneses forgórészű szivattyúk, melyek energiafelhasználása akár 60%-al is kisebb lehet, az eddigi szivattyúkénak, ezek a beruházások jelentős villamos áram megtakarítást eredményeznek.

Az új szivattyúk beépítésével a fogyasztói rendszerek halkabbá válnak, a szivattyú követi a ház igényeit, ez további határfok növekedést okoz.

Az előző évek gyakorlatának megfelelően, folyamatosan cseréljük hőközpontjainkban a néha hibásan működő, lejárt hitelességű **szárnykerekes hőmennyiségmérőinket ultrahangos** kivitelűekre.

Karbantartási **tervünk**nél kazánházaink megfelelő üzemeltetése és szakszerű szervizelése képezi kiadásaink jelentős részét. Irodaházainkra és hőközpontjainkra fordított költségeink az állagmegóvás és fenntartás alapjait adják.

II. Energetikai terv

i. Hőértékesítés

A fűtési célra értékesített hőmennyiség tervezése során az elmúlt év tényadataiból indultunk ki, mivel a hőmérsékleti adatok ekkor az utóbbi öt évet vizsgálva átlagosnak nevezhetőek. Szintén érvényesültek az utóbbi két év lakossági korszerűsítéseiből (Panel, ÖKO) származó megtakarítások. A havi átlaghőmérsékletek alakulását vizsgálva megállapítható, hogy a legnagyobb mértékű szóródás január és február hónapokban tapasztalható. A januári fő energetikai adatok a terv véglegesítésekor már rendelkezésre álltak.

A fűtési hőértékesítés tervezésénél így az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- 2009. tényadatok
- 2008. és 2009. korszerűsítések megtakarításai, ezek alapján a várható megtakarítás 2010-ben.
- leválás nem várható számottevő mértékben
- szerződött bővítés a terv készítésekor nincs

A vízmelegítésre fordított hőenergia mennyiségét a 2009. tényadatai alapján tervezzük.

ii. Vásárolt hő

Az Erőmű ZRt. 2010-es tervében rögzített mennyiségeket vettük figyelembe a Mikes és Vízöntő telephelyeken.

iii. Villamos energiatermelés

A gázmotorok üzemeltetése (terhelés és időbeosztás) a 2009. év során kialakult menetrend szerint várható. Figyelembe vettük az egyes motorok esetében várható több napot érintő kieséseket. A karbantartások mellett a kisebb üzemszünetekkel is kalkuláltunk, szintén a 2009. év tényadatainak megfelelően.

iv. Gázmotor hőtermelés

A hőtermelési adatok a havi villamos energiatermelés mértékével arányosan, a gázmotorok műszaki adatainak figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

v. Faapríték felhasználás és hőtermelés

A fűtőmű vezérlése 2009-ben meghibásodott, a hibát még nem sikerült elhárítani. A terv november és december hónapokra tartalmaz hőtermelési és alapanyag-felhasználási mennyiségeket, mivel a következő időszakra látjuk biztosítottnak a kazán indítását. A mennyiségek a terület várhatóan alacsonyabb hőigénye miatt nem teljes kihasználtságra lettek meghatározva. A fajlagos mutató az előző évek átlaga alapján 8 GJ/tonna (termelt hő/felhasznált mennyiség)

vi. Földgáz felhasználás

A vállalatnál felhasznált legjelentősebb energiahordozó a földgáz, minden telephelyén van bekötés. A Bagolyvár, a Huszár u. 4. a Huszár u-i laktanya, és a Rákóczi kazánházakban nincs másfajta energiahordozó felhasználás. A Vízöntő és a Mikes-Pázmány telephelyeken az Erőmű Rt-től vásárolunk hőt. Általában november- március időszakban üzemel a faaprítékos kazán a Mikes u-i telephelyen. A kazán üzemeltetése esetén a Mikes kazánház termelése/gázfelhasználása jelentősen lecsökken.

A vállalat termelési szerkezetében közel 70%-os mértéket képvisel a földgáz, így ennek az energiahordozónak a tervezése energetikai és költség szempontokból is kiemelkedően fontos.

A falhasználás tervezésekor megkülönböztetünk gázmotor és gázkazán felhasználást. A gázmotorok felhasználási terve a motorok teljesítmény adatainak, üzemeltetésük és az előző év tapasztalatai alapján állt össze.

A kazánok felhasználási terve a várhatóan szükséges hőtermelés nagysága, és az előző évi fajlagos felhasználási mutatók figyelembe vételével készült. Jelentős hatásfok-javulást, a Bagolyvár kazánház megvalósuló kazáncseréje esetén prognosztizálunk. Más kazánházakban felújítások (pl. égőcsere) javíthatnak a hatásfokon, de ezzel a terv pontos előszámítások hiányában nem számol. A Pázmány kazánok esetében január hónapban számolunk – 2009. december hónaphoz hasonló mértékű – tartályos gáz felhasználással.

A SZOVA ZRt. és a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. üzleti terve alapján a két vállalat 2010. évi összesített üzemi eredménye 168 millió forint, adózás előtti eredménye pedig 233 millió forint nyereség.

MELLÉKLETEK A SZOVA ZRt. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVHEZ

i. melléklet	Városgazdálkodási Egység eredménykimutatása
ii. melléklet	Ingyankezelési Egység eredménykimutatása
iii. melléklet	Városfejlesztési egység eredménykimutatása
iv. melléklet	Üzemeltetés eredménykimutatása
v. melléklet	SZOVA ZRt. eredménykimutatása
vi. melléklet	SZOVA ZRt. eredménykimutatása összköltség eljárással
vii. melléklet	SZOVA ZRt. mérleg
viii. melléklet	SZOVA ZRt. beruházási terve
ix. melléklet	SZOVA ZRt. karbantartási terve
x. melléklet	Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához
xi. melléklet	Kimutatás az önkormányzati ingatlanok karbantartási felhasználásáról
xii. melléklet	SZOVA ZRt. bér- és létszámterve
xiii. melléklet	SZOVA ZRt. marketing- és reklámterve
xiv. melléklet	SZOVA ZRt. gazdasági mutatószámok
xv. melléklet	SZOVA ZRt + TÁVHŐ Kft. összevont eredménykimutatás

MELLÉKLETEK A TÁVHŐ Kft. 2010. ÉVI ÜZLETI TERVÉHEZ

i. melléklet	TÁVHŐ eredménykimutatás havi bontásban
ii. melléklet	TÁVHŐ eredménykimutatás összköltség eljárással
iii. melléklet	TÁVHŐ bér- és létszámterv
iv. melléklet	TÁVHŐ cash-flow terv
v. melléklet	TÁVHŐ beruházási terv
vi. melléklet	TÁVHŐ karbantartási terv
vii. melléklet	TÁVHŐ energetikai terv