

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

Előterjesztés

Szombathely Megyei Jogú Város

Közyűlésének

2014. december havi ülésére

**A SZOVA Zrt. rövid távú likviditását biztosító intézkedések és
a társaság középtávú likviditását célzó koncepció alapvei
a 426/2014 (XI.24.) Kgy. sz. határozat alapján**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Zrt. működése fordulóponthoz érkezett, hiszen az ez idáig csak prognosztizált likviditási nehézségei 2014. év decemberére realizálódtak, társaságunknak a közszolgáltatási feladatokon túli tevékenységek ellátásához és a kötvénytörlesztéshez szükséges források nem állnak teljes egészében rendelkezésre. A SZOVA Zrt. várható likviditási problémáit Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése már több alkalommal érdemben tárgyalta, de a 2007. decemberében kibocsátott devizakötvénnyel kapcsolatos adósságszolgálat teljesítésére az alábbiakban vázolt cselekvési keretrendszer megvalósítása nélkül, komoly volumenű tulajdonosi tőkeinvestíció hiányában, önerőből nem leszünk képesek. Ugyanakkor társaságunk és a tulajdonos Önkormányzat számára sem jelenthet tartós megoldást az, ha csak azt a lehetőséget vázoljuk, hogy a város nyújt állandó tőkeinvestíciót a SZOVA Zrt. részére fizetési kötelezettségeink teljesítése érdekében. Mindazonáltal kétségtelen, hogy azonnali beavatkozás hiányában, már a 2014. december 18-án esedékes részlet visszafizetése is komoly likviditási problémákat okozhat, a további kötvény tőketörlesztések forrása pedig a SZOVA Zrt. alaptevékenységeivel összefüggő bevételből teljes egészében nem biztosított.

A likviditásunkat fenyegető probléma megoldása érdekében a közelmúltban szakmai egyeztetések zajlottak a SZOVA Zrt. és a tulajdonos Önkormányzat között. A megbeszélések célja a közvetlen likviditási veszély elhárításán túl az, hogy a vállalat rövid- és középtávú fizetőképességének fenntartásához szükséges lehetőségeket és feladatokat számba vegyük, a megoldási feltétel- és keretrendszert is megfogalmazzuk. Szakmailag indokolt a rövid- és középtávú likviditás külön-külön történő értelmezése, ugyanis egymással nem analóg problémakezelési lehetőségek azonosíthatóak.

A rendelkezésre álló idő rövidege miatt eddig a lehetőségek számbevételére és az irányelvek kijelölésére került sor. Ezek alapján konkrét és részletes intézkedési javaslatok kidolgozása a következő hónapok feladata lesz.

1. Rövid távú likviditás megoldása

A 2014. december 18-án esedékes törlesztő részlet fedezetének biztosításával kapcsolatban a következő konkrét alapvetéseket, teendőket fogalmaztunk meg:

- A fizetendő összeg egy részét a SZOVA Zrt. saját működési forrásából biztosítani tudja. A hiányzó összeg előteremtése érdekében előzetesen megállapodtunk abban, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a társaságunk által 2014. októberében és novemberében teljesített városgazdálkodási, parkolás-üzemeltetési és közlekedési területek fenntartásával kapcsolatos számláit – amelyek teljesítését az illetékes szakmai osztály leigazolta, és amelyek fedezete az Önkormányzat költségvetésében biztosított – 2014. december 15-ig kiegyenlíti.
- Támogatjuk azt a – külön előterjesztésben megfogalmazott – javaslatot, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a SZOMHULL Nonprofit Kft-nek nyújtson 100 millió forint összegű tagi kölcsönt. Ebből az összegből a SZOMHULL Kft. kiegyenlítheti a SZOVA Zrt. számláit, így a SZOVA Zrt. további forráshoz jut, amely biztosítja fizetőképességének megőrzését a következő hónapokban.
A rendelkezésre álló időkereten belül a tagi kölcsön nyújtása tűnik a legegyszerűbb, a társasági szerződések módosítása nélkül is kivitelezhető megoldásnak, amellyel átmenetileg mind a SZOMHULL Kft. mind a SZOVA Zrt. likviditási problémáit kezelni tudja a tulajdonos Önkormányzat.

2. A kötvény feltételrendszerének módosítása

A SZOVA Zrt. likviditási problémáinak megoldása kapcsán szilárd véleményünk, hogy a kibocsátott kötvény árfolyamvesztése okán létrejövő finanszírozási problémák elsősorban a kötvénykibocsátás keretrendszerén belül, s az azzal összefüggésben a kötvényforrásból megvásárolt ingatlan-együttes jövőbeli fejlesztésén, értékesítésén keresztül kezelhetőek. A társaság fennálló finanszírozási problémáira igazi megoldást csak az nyújthat, ha a várossal szorosan együttműködve, megismerve, megértve és elfogadva a város gazdaságpolitikai célkitűzéseit, a SZOVA Zrt. proaktívan és teljes prioritást hozzárendelve megoldja a „beragadt ingatlanok” problematikáját, s olyan, hosszú távon is megnyugtató fejlesztési koncepciót dolgoz ki, amely nem csak a SZOVA Zrt. likviditási problémáit rendez, hanem megfelel Szombathely gazdaságfejlesztési stratégiájának is.

Ugyanakkor ahhoz, hogy egy ilyen összetett, akár több éves megvalósítási időintervallummal jellemezhető fejlesztési program megvalósulhasson, elengedhetetlen, hogy a SZOVA Zrt. időhöz, s ez által lehetőséghez jusson a probléma kezelése kapcsán, vagyis elengedhetetlen, hogy társaságunk rövid távú likviditása biztosítva legyen, mely az 1. pontban vázolt elképzelések elfogadása esetén realizálható.

Molnár Miklós alpolgármester úr a kötvény problémakörének hosszabb távú megoldása érdekében – a 426/2014. (XI.24.) Kgy. sz. határozatban foglaltaknak megfelelően – a kötvényeket lejegyző OTP Bankkal is egyeztetést folytatott. A tárgyalások során lehetőségként felmerült egy türelmi időszak, fizetési moratórium beiktatásának lehetősége, az óvadékként letétben tartott összeg előtörlesztése, a biztosítéki rendszer kiegészítése, valamint a jelenlegi kamatfelár módosítása.

Bár az OTP Bank által felvetett lehetőségek és javaslatok még további vizsgálatra, pontosításra szorulnak, véleményünk szerint elfogadásukkal – a fizetési moratórium révén – időt nyerhetnénk arra, hogy a kötvény problémakörének végleges megoldását megtaláljuk. Ezért azzal a javaslattal élünk a tisztelt Közgyűlés felé, hogy hatalmazza fel az illetékes alpolgármestert és a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját arra, hogy a kötvény feltételrendszerének átalakításáról további egyeztetéseket folytassanak le az OTP Bank Nyrt-vel, és ennek eredményéről mielőbb tájékoztassák a Közgyűlést, valamint készítsék elő a kötvényportfólió módosítására vonatkozó előterjesztést, szerződést.

3. A SZOVA Zrt. likviditását biztosító középtávú koncepció alapelvei

Mint ahogy arra már az előzőekben utaltunk, az OTP-vel folytatandó megbeszélésekkel párhuzamosan meg kell kezdeni a SZOVA Zrt. likviditását legalább középtávon biztosító megoldásrendszer kidolgozását. A 2014. nyarán készített helyzetértékelésünket és az Önkormányzattal folytatott egyeztetéseket figyelembe véve ennek a középtávú megoldásnak a kidolgozása során az alábbi szempontokat lenne indokolt figyelembe venni:

- **álláspontunk szerint a leglényegesebb, hogy mielőbb rendezni kell a kötvényforrás felhasználásával, továbbértékesítési céllal megvásárolt ingatlanok sorsát, vagyis az érintett területek értékesítését és/vagy fejlesztését;**
- **meg kell próbálni elválasztani és külön értelmezni a kötvény finanszírozásának problémáját a SZOVA Zrt. alaptevékenységeitől, hiszen két teljesen különböző dologról van szó;**
- **továbbra is úgy gondoljuk, hogy jelentős megtakarítási potenciál van, lehet a SZOVA Zrt. és a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. működési integrációjában. A közel öt évvel ezelőtt megkezdett, ámbar félbemaradt „elismert vállalcsoport” megalakításának státusza revízióra szorul, a folyamat folytatására, módosítására, esetleg visszafordítására vonatkozó döntés előkészítése rendkívül időszerűnek tekinthető.**

Ezeknek a szempontoknak az érvényre jutását csak az érintett felek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. és a SZOVA Zrt. – folyamatos együttműködése biztosíthatja.

Véleményünk szerint a kötvényből vásárolt ingatlanok kapcsán – figyelembe véve a társaságunk likviditási és gazdasági helyzetét – nem az lehet az egyetlen szempont, hogy milyen áron ajánljuk azokat megvételre. A tőkehasználati hozamelvárás is tartalmazó értékesítési ár már nem lehet reális elvárás. Az elsődleges cél a területek értékesítéséből fejlesztéséből befolyó finanszírozási forrás megszerzése, ami ugyan pénzügyi és gazdasági értelemben veszteséget okoz, de felszabadíthatja beragadt pénzeszközöinket, növelve ezzel mozgásterünket, javítva pénzügyi helyzetünket és végül, de nem utolsósorban gazdaságfejlesztési szinergiái révén hozzájárul Szombathely gazdaságának élénkítéséhez. Kétségtelen, hogy a közművesítés vonzóbbá teheti ezeket az ingatlanokat, ugyanakkor jelentős befektetést igényel és nem jelent garanciát az értékesítésre, ezért kockázatos, nagyon megfontolandó lépés.

Bár a hulladékgazdálkodás jogszabályi környezetének változása a SZOVA Zrt. bevételi- és költségstruktúráját jelentősen átalakította, tevékenységeinket továbbra is kettősség jellemzi: néhány tevékenységünkben jelentős mértékű nyereség származik, ebből a profitból azonban veszteséges tevékenységek fenntartását kell finanszíroznunk. Emellett pedig ez a profit lenne hivatott a kötvénytörlesztés finanszírozására is.

Az önkormányzati ingatlanok kezeléséből és a parkolás-üzemeltetésből társaságunknál jelentkező profit másik oldalról az Önkormányzat számára pénzügyi terhet, források elvonását jelenti. Amennyiben a SZOVA Zrt. ilyen jellegű keresztfinanszírozási rendszere átláthatóbbá válna, esetleg megszűnne, akkor a profitelvárások is csökkenthetőek lennének. Mivel úgy látjuk, hogy a létesítmények vesztesége a jelenlegi szervezeti és működési keretek között érdemben nem csökkenthető tovább – megszüntetésük pedig sem a városnak, sem számunkra nem reális alternatíva –, meg kell vizsgálni, hogy más szervezeti, működési feltételek között üzemeltethetőek-e hatékonyabban? Úgy gondoljuk, hogy a Fedett Uszoda pályázati forrásból történő fejlesztése kapcsán a VASIVÍZ Zrt-vel, egyéb sport- és szabadidő profilú létesítményeink üzemeltetése kapcsán pedig a Sportközpont és Sportiskola Kft-vel való együttműködés lehetőségét meg kell vizsgálni. Amennyiben ezekkel a társaságokkal együttműködve, nekik átadva, vagy egyéb formában a létesítmények gazdaságosabban üzemeltethetőek, mint a SZOVA Zrt. jelenlegi szervezetében, akkor az átalakítást lehet, hogy célszerű átgondolni.

Ez lehetővé tenné a lakásgazdálkodás és a parkolás-üzemeltetés elvárt profitjának csökkenését, a tevékenységekkel ténylegesen összefüggő költségek alapján meghatározott árak kialakítását. A jóléti létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos koncepció kialakításánál tekintettel kell lenni a Tófürdő-Műjégpálya ingatlant terhelő jelzálagra is.

A szervezeti átalakítás lehetőségének vizsgálata is szükségessé teszi az Önkormányzattal és az érintett önkormányzati cégekkel való együttműködést, és ismételten felveti az önkormányzati holding továbbfejlesztésének lehetőségét is.

4. Ingatlankezelés problémaköre

Likviditási helyzetünk vizsgálata során az önkormányzati ingatlankezeléssel kapcsolatban számos probléma került felszínre és éleződött ki. A befolyó bérleti díj bevételek ugyanis nem nyújtanak fedezetet az ingatlanokkal kapcsolatosan felmerülő költségekre, ezért az ingatlankezeléssel kapcsolatosan számvitelileg kimutatott profit nagy része sem realizálódott, ami hozzájárult likviditási helyzetünk romlásához. Ezért a 426/2014 (XI.24.) Kgy. sz. határozat felkérte a területért felelős alpolgármestert, hogy az üres önkormányzati lakások hasznosítására dolgozzon ki egy komplex javaslatot és terjessze azt a Közgyűlés decemberi ülése elé.

A felszínre került problémák alapján, valamint az elmúlt közel tíz évben bekövetkezett változások miatt indokolt lehet az önkormányzati ingatlanok üzemeltetését szabályozó, 2006. évben kötött szerződés felülvizsgálata és módosítása.

A jelenlegi rendszerben a bérlők nem fizetéséből eredő kockázat a SZOVA Zrt-nél jelentkezik, a rendszer ún. önfinanszírozó képessége évek óta nem áll fenn. Potenciális megoldás, hogy az ingatlankezelési díj kiegyenlítését függetlenné lehetne tenni a befolyó bérleti díjaktól, azt külön forrásból biztosítaná az Önkormányzat. Ezzel egyidejűleg a költségalapú ingatlankezelési díj alkalmazása biztosíthatná a lakások karbantartására, felújítására fordítható összeg növelését.

Úgyszintén átgondolandó a lakbértámogatások rendszerének felülvizsgálata, mivel a bérleti díj bevételekhez képest aránytalanul magas a lakbértámogatások aránya. Véleményünk szerint itt a szociális és a gazdasági szempontok közötti egyensúlyt kellene megtalálnia a lakbértámogatásokról döntő Önkormányzatnak.

A felhalmozódott bérleti díj hátralékok kezelésére a SZOVA Zrt. nem rendelkezik hatékony eszközökkel. Ezért célszerűnek tűnik megvizsgálni, hogy a gazdasági társaság bérlőkkel szemben fennálló követelések – esetleg – milyen módon és milyen árfolyamon értékesíthetőek követeléskezelésre szakosodott cégeknek. A magánszemélyekkel szembeni követelések csökkentése érdekében pedig olyan fizetési akciókat lenne indokolt kezdeni, amelyek ösztönözhetik a bérlőket hátralékok rendezésére.

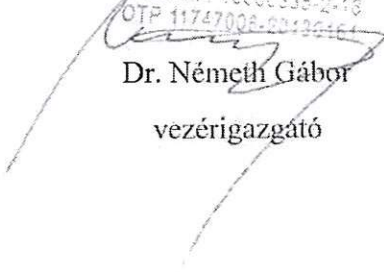
Ezeknek a javaslatoknak a részleteit a közeljövőben az Önkormányzattal együttműködve kidolgozzuk és a Közgyűlés elé terjesztjük.

A lakásállomány műszaki színvonalával kapcsolatos problémák egy részére megoldást jelenthet az az Önkormányzat által előterjesztett javaslat, amely 2015-ben jelentős többletforrásokat juttatna a lakásgazdálkodás rendszerébe. A lakások műszaki állapotának javítása hozzájárulhat a bérleti díj bevételek növeléséhez, ezáltal a rendszer pénzügyi egyensúlyának helyreállításához.

A SZOVA Zrt. középtávú likviditását biztosító koncepció kidolgozása során e szempontok figyelembe vételét tartjuk fontosnak. Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy előterjesztésünket szíveskedjen megtárgyalni és jóváhagyni!

Szombathely, 2014. december 3.

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Weller K. u. 4.
Adószám: 13900335-2-10
OTP 11747006-00130161


Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Határozati javaslat

.../2014 (XII. 15.) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Zrt. előterjesztését a társaság rövid távú finanszírozásának biztosítására vonatkozó javaslatokra, valamint a középtávú likviditást megalapozó koncepció alapelveire vonatkozóan.

A Közgyűlés a SZOVA Zrt. rövid távú likviditását célzó javaslatokat – az önkormányzati számlák december 15-ig történő kiegyenlítését és a SZOMHULL Nonprofit Kft-nek külön előterjesztés alapján nyújtandó 100 millió forintos tagi kölcsönt – jóváhagyja.

A Közgyűlés egyetért azzal, hogy az illetékes alpolgármester és a SZOVA Zrt. vezérigazgatója további tárgyalásokat folytasson az OTP Bankkal a kötvény feltételrendszerének módosítására vonatkozóan, egyúttal kéri az alpolgármestert és a vezérigazgatót, hogy készítsék elő a kötényportfólió módosítására vonatkozó előterjesztést, szerződést.

A Közgyűlés a SZOVA Zrt. középtávú finanszírozási koncepciójának az előterjesztésben bemutatott alapelveivel egyetért. A Közgyűlés felkéri az illetékes alpolgármestert és a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjanak az alapelvekben megfogalmazott feladatok részletes kidolgozásáról, és javaslataikat terjesszék a Közgyűlés elő jóváhagyására.

A Közgyűlés felkéri az illetékes alpolgármestert, hogy az Önkormányzat 2015. évi költségvetésének összeállítása során biztosítsa az önkormányzati ingatlanok kezelési díjának fedezetét.