

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit 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 Közgyűlésének
2022. április 28-i ülésére

Javaslat a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A jelenlegi politikai és gazdasági környezet jelentős kihívás elé állít minden vállalkozást, amely üzleti tervet készít. Nagyon nehéz olyan kiinduló feltételezéseket megfogalmazni, amelyekre megalapozottan támaszkodhatunk és olyan célokat kijelölni, amelyek megvalósításában okkal bízhatunk. A bizonytalanságot és a kiszámíthatatlanságot több tényező együttes hatása okozza. Még nem múlt el a koronavírus járvány és még hatályban van a járvány elleni védekezésre hivatkozva hozott jogszabályok egy része. Ezekhez hozzáadódtak előbb a jelentős mértékű infláció és az infláció megfékezésére hozott intézkedések, majd az orosz-ukrán háború hatásai. Ezek mellett figyelembe kell még venni az év eleji nagy mértékű jövedelem-kiáramlás hatásait is.

A felsorolt körülmények hatására minden termelési tényező ára emelkedik, de különösen az energia és üzemanyag, valamint a munkaerő költsége növekszik kiugró mértékben. Összességében több száz milliós költségnövekedéssel kell szembenéznünk, ugyanakkor az önkormányzatokra és önkormányzati gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályok megakadályozzák, hogy a növekvő költségeket beépítsük szolgáltatásaink árába és a fogyasztókra hárítsuk azokat. Véleményünk szerint ez a helyzet hosszú távon nem tartható fenn, 2022. évi üzleti tervünket mégis ezeknek a külső körülményeknek a figyelembe vételével kell összeállítani.

Költségeink emelkedése már 2021-ben megkezdődött és az önkormányzatokat, valamint az önkormányzati gazdasági társaságokat már tavaly is sújtotta a 603/2020. (XII.18.) Kormányrendelettel kihirdetett, majd a 2021. évi XCIX. törvénnyel meghosszabbított – jelenlegi ismereteink szerint 2022. június 30-ig hatályos – áremelési tilalom, ezért a hagyományos városgazdálkodási szolgáltatásokból származó eredmény a korábbi 200 millió forint körüli nyereségről nullára csökkent. Az eddigi tapasztalatok alapján 2022-ben ez a tendencia fokozott ütemben folytatódik: az év első hónapjaiban az energiahordozók ára

többszörösére emelkedett, az üzemanyag is nagy mértékben drágult, számos területen két számjegyű áremelkedés tapasztalható, a forint árfolyama tovább romlott, a minimálbérek emelése pedig jelentős béremelésre kényszeríti társaságunkat.

Mindezek eredményeként azzal számolunk, hogy tevékenységeink üzemi eredménye 250-300 millió forint közötti veszteség lesz. A veszteséget ingatlanértékesítéssel próbáljuk kompenzálni. Az önkormányzati ingatlancsomag részeként értékesített SZOVA tulajdonú ingatlanokból és a Sárdi-ér utcai telkek értékesítéséből 2022-ben kb. 690 millió forint bevételünk és 360 millió forint nyereségünk származik. Ezen felül az év során további 120 millió forint bevételt tervezünk elérni ingatlanok eladásából. Az ingatlanértékesítések tervezett bevétele és nyeresége várakozásunk szerint kompenzálja a városüzemeltetési tevékenységek várható veszteségét. Így, az ingatlanértékesítéseket is figyelembe véve 2022-ben 153 millió forint üzemi nyereséggel számolunk.

A fő problémát ezért nem az eredmény, hanem likviditásunk megőrzése jelenti. Ennek az az oka, hogy az értékesített ingatlanokat az OTP Bank jelzálogjoga terheli. A bank pedig azzal a feltétellel járult hozzá a jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítéséhez, hogy a befolyó vételárat csak a devizakötvény esedékes törlesztőrészelei 50%-ának a kifizetésére használhatjuk fel. A kötvény éves törlesztése 1.303.800 CHF, amely a 2021. december 31-i MNB árfolyamon évi 465 millió forintnak felel meg. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a jelzáloggal terhelt ingatlanok 2021. és 2022. évi értékesítéséből a devizakötvény törlesztési kötelezettségének fedezete a következő 5-6 évre 50%-ban biztosított, azonban a fennmaradó 50%-ot – évi kb. 230 millió forintot –, valamint az alaptevékenységek veszteségét nem finanszírozhatjuk a jelzáloggal terhelt ingatlanok eladási árából. Ez évi 5-600 millió forint finanszírozási hiányt jelent.

Fizetőképességünk megőrzéséhez rövid távon az alábbi feltételeket látjuk szükségesnek:

- **jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítése:** 2022-ben 120 millió forint árbevétellel számolunk olyan ingatlanok értékesítéséből, amelyeket nem terhel az OTP Bank jelzálogjoga;
- **az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozásának felülvizsgálata:** jelenleg az ingatlankezelési díjhoz jelentős, egy-másfél éves késéssel jutunk hozzá, mivel a bérleti díj bevételek nem nyújtanak fedezetet az önkormányzati ingatlanok kezelésének költségeire – a kezelési díj finanszírozásához plusz forrást kell bevonni a rendszerbe;
- **Aréna Savaria bérleti díjának rendezése:** olyan bérleti díj megállapítását javasoljuk, amely fedezetet nyújt az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségekre;
- **hulladékszállítási alvállalkozói díj emelése:** az általános díjemelési tilalom alól kivételt jelentenek azok a szerződések, amelyek a tilalom hatályba lépését megelőzően tartalmazták a szolgáltatási díj megállapításának módját. Az alvállalkozói szerződésben lefektetett képlet megfelel ennek a kritériumnak, ezért az alvállalkozói díj emelésére lehetőségünk van.

A tervezett ingatlanértékesítések, a felsorolt javaslatok megvalósítása, valamint pénzeszközeink felhasználása 2022-ben biztosíthatják a SZOVA Nonprofit Zrt. likviditásának megőrzését. Hosszabb távon azonban helyre kell állítani a városgazdálkodási tevékenységek – ingatlanértékesítések nélkül számolt – jövedelemtermelő képességét. Ez úgy lehetséges, hogy a díjemelési tilalom megszűnését követően szolgáltatási díjainkat jelentős mértékben megemeljük. Mivel legnagyobb megrendelőnk Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, ez a díjemelés az önkormányzat költségvetésére is hatással lesz.

Amennyiben a korábbi – ingatlanértékesítések nélküli – 200 millió forint körüli üzemi nyereséget nem sikerül visszaállítani, társaságunk önfinanszírozó képessége várhatóan megszűnik, mert pénzeszközeink és értékesíthető, jelzáloggal nem terhelt ingatlanjaink értékesítése csak rövid távra tudják biztosítani kötelezettségeink fedezetét.

Munkavállalóink megtartása érdekében a minimálbér emelkedéséhez hasonló mértékű, 20%-os béremelést javaslunk, a fizikai állomány számára 2022. január 1-től, a szellemi foglalkozású munkavállalók számára 2022. április 1-től. A béremelés a városvezetés elvárása szerint a társaság igazgatóira nem vonatkozik. A béremelés költséghatása számításunk szerint kb. 224 millió forint költségnövekedés.

Amortizációs keretünk egy jelentős hányadát a korábbi évek gyakorlatának megfelelően a devizakötvény törlesztésére fordítjuk, beruházásokra, eszközbeszerzésre kb. 153 millió forint felhasználását tervezzük. Az ingatlanfejlesztési projektek további előkészítése és megvalósítása során a megnövekedett bizonytalanság miatt az eddigieknél is óvatosabban és a kockázatokat lehetőség szerint minimalizálva próbálunk eljárni. A szűkös beruházási források miatt eszközállományunk műszaki állapota folyamatosan romlik, üzemképességét csak növekvő karbantartási költségek árán tudjuk megőrizni.

A bizonytalan helyzet és a kockázatok miatt év közben szükségessé válhat üzleti tervünk felülvizsgálata, módosítása, és felhívjuk a figyelmet arra, hogy a külső környezet kiszámíthatatlan változása akár kezelhetetlen helyzetet is előidézhet.

Az előterjesztésünkhöz kapcsolódó határozati javaslat megfogalmazásánál figyelembe vettük, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 108/2022. (III.31.) Kgy. sz. határozatában társaságunk folyamatos működésének biztosítása érdekében üzleti tervünk kulcsfontosságú pontjait, a béremelést, az alvállalkozói díj emelését, valamint a beruházási keretet már jóváhagyta.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, tárgyalja meg és hagyja jóvá a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervét!

Szombathely, 2022. április 19.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161



Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2022. (IV....) Kgy. sz. határozat

- 1.) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervét. A Közgyűlés az üzleti tervet 4,712 milliárd forint árbevétellel, 153.622 ezer forint üzemi nyereséggel és 128.022 ezer forint adózás előtti nyereséggel jóváhagyja.
- 2.) A Közgyűlés tudomásul veszi, hogy a társaság tervezett adózás előtti eredménye nem tartalmazza a devizakötvény ártértékeléséből keletkező árfolyamkülönbözet összegét.
- 3.) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az önkormányzati ingatlanok kezeléséért a SZOVA Nonprofit Zrt-nek fizetendő szolgáltatási díj 2023-tól önálló tételként szerepeljen a város költségvetésében.
- 4.) A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. által az Aréna Savaria sportcsarnok használatáért a SZOVA Nonprofit Zrt-nek fizetendő éves bérleti díj 55 millió Ft + ÁFA összegre történő emelésének és az ehhez szükséges fedezet biztosításának lehetőségét 2022. július 1-től.
- 5.) A Közgyűlés felkéri a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy felkészülve a díjemelési tilalom feloldására, dolgozza ki a társaság szolgáltatási díjainak emelésére vonatkozó javaslatot és a szükséges döntéseket terjessze a társaság Igazgatósága és a Közgyűlés elé, valamint tájékoztassa a Közgyűlést a tervezett díjemelések várható hatásáról.
- 6.) A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy egyeztetést kezdeményezzen az OTP Bankkal a devizakötvény biztosítéki rendszerének felülvizsgálatára vonatkozóan.

ÜZLETI TERV 2022.

SZOVA

**Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit ZRt.**

Tartalom

1	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
2	BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA	5
3	KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA.....	7
4	VÁRHATÓ EREDMÉNY VÁROSÜZEMELTETÉSI TEVÉKENYSÉGEK	10
5	INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEK	10
6	VÁRHATÓ EREDMÉNY INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEKKEL KORRIGÁLVA.....	12
7	LIKVIDITÁS.....	12
8	BERUHÁZÁSI TERV	14
9	ÖSSZEGZÉS.....	15

1 VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Társaságunk 2021. évi üzemi eredménye várhatóan 400 millió forint körüli nyereség lesz. Ez lényegesen magasabb az üzleti tervben szereplő összegnél és az előző évek nyereségénél is. Profitunk növekedése elsősorban annak köszönhető, hogy a Sárdi-ér utcai telkeket a tervezettnél gyorsabban tudtuk értékesíteni: 2021. év végére a kilenc telekből hatnak az értékesítése lezárult. **Az ingatlanértékesítésből és más, egyszeri tételekből keletkezett haszon azonban eltakar egy nagyon súlyos problémát – azt, hogy rendszeres tevékenységeink eredménye gyakorlatilag nullára csökkent.**

A hagyományos városüzemeltetési tevékenységekből az elmúlt években évi 200 millió forint körüli üzemi nyereségünk keletkezett. 2021-ben azonban a COVID járvány és a járvánnyal összefüggő intézkedések hatására **bevételeink nagy mértékben csökkentek, miközben kénytelenek voltunk a béreket emelni és az infláció is költségnövekedést okozott.** A csökkenő bevételek és a növekvő költségek együttesen okozták a rendszeres tevékenységekből származó eredmény romlását. Sajnos, **ez a tendencia várhatóan 2022-ben is folytatódik. Díjmelésre továbbra sincs lehetőségünk, a szolgáltatási volumen bővítését pedig akadályozza, hogy fő megrendelőnknek, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának forrásai is csökkentek.** Költség oldalon a megugró infláció, az energiaárak emelkedése és a béremelési kényszer a korábbiaknál is nagyobb költségnövekedést vetít előre. **Ezen tényezők hatására rendszeres tevékenységeink eredménye várhatóan jelentős veszteség lesz.**

Az üzleti tervünk összeállításával egy időben kibontakozott orosz-ukrán háborús konfliktus a külső környezet bizonytalanságát tovább fokozza, mind az energiaárak, mind a devizaárfolyam alakulására beláthatatlan hatással van és akár kezelhetetlen problémákhoz is vezethet.

2022. évi üzleti tervünkben **azzal számolunk, hogy a rendszeres tevékenységek veszteségét egyszeri, ingatlanértékesítésből származó bevételekkel és nyereséggel ellentételezni tudjuk. Az eredmény alakulásánál súlyosabb problémát jelent azonban társaságunk likviditásának megőrzése.** A 2007. évi devizakötvény-kibocsátás kapcsán **az OTP Bank jelzálogjogával terhelt ingatlanok értékesítéséből befolyó bevétel ugyanis nem használható fel a veszteség finanszírozására.** A 2021-ben értékesített ingatlanok mindegyikét terhelte az OTP Bank jelzálogjoga és a folyamatban lévő 2022. évi ingatlanértékesítések is elsősorban a kötvény biztosítéki rendszeréből kerülnek ki, így az értékesítésükből származó bevétel likviditási forrásként csak korlátozottan vehető figyelembe: az OTP-vel kötött megállapodás alapján ebből a bevételből finanszírozhatjuk a kötvény éves törlesztésének 50%-át.

A működési veszteség és a kötvénytörlesztés ingatlanértékesítéssel nem fedezett része 2022-ben várhatóan ~500 millió forint likviditási terhet jelent társaságunk számára. Ezzel szemben forrásként a meglévő pénzeszközökkel, az amortizáció egy részének törlesztésre történő felhasználásával, valamint a jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítéséből származó bevétellel számolhatunk. Felhasználható tartalékaink kötelezettségekhez viszonyított értéke azonban alacsony, így ezek **a források még rövid távon sem garantálják fizetőképességünk megőrzését.**

2022. évi üzleti tervünk fő kockázati eleme tehát a likviditás, de ezen kívül is számos külső és belső problémával kell szembenéznünk. A költségnövekedést okozó általános infláció mellett

különösen **súlyos terhet jelent a villamos energia és az üzemanyagok árának ugrásszerű emelkedése.** Az üzemanyagköltség növekedése elsősorban a hulladékszállítási és a köztisztasági tevékenység eredményét rontja, az áramfelhasználás pedig a létesítmények üzemeltetésének legjelentősebb költségtényezője.

Az áremelkedések mellett továbbra is **jelentős makrogazdasági kockázatot jelent a forint árfolyamának alakulása.** 2021-ben ismét igen jelentős mértékben gyengült a magyar fizetőeszköz. A svájci frank árfolyama a 2020. év végi 337,41 HUF/CHF-ről 356,90 HUF/CHF-re változott. Emiatt forintban kifejezett adósságállományunk – a kifizetett törlesztések ellenére – nem csökken és továbbra is meghaladja az 5 milliárd forintot.

A **hulladékgazdálkodás** jogszabályi környezetében annyi változás történt, hogy 2021. júliusától **a közszolgáltatás finanszírozása az eddigi negyedéves elszámolásról havi kifizetésre módosult,** ami likviditási szempontból kedvező és fontos előrelépés az elmúlt évek gyakorlatához képest. A hulladékról szóló törvény 2021. év során jelentősen módosult, **lényeges változások viszont csak 2023. július 1-től várhatók, amikor az elképzelések szerint a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást egy országos koncessziós társaság veszi majd át.** Ma még megjósolhatatlan, hogy ez a gyakorlatban milyen változásokkal jár és hogy ezek a változások hogyan érinthetik a SZOVA Nonprofit Zrt-t. Amennyiben kiszorulunk a hulladékgazdálkodási piacról, az társaságunk bevételeinek 30-40%-os csökkenését okozza – ebben az esetben a SZOVA Nonprofit Zrt. a jelenlegi struktúrájában nem lesz tovább fenntartható és a devizakötvény törlesztéséhez szükséges fedezeti összeg nagy része is elveszik. Elképzelhető azonban jelenlegi pozíciónk megőrzése, szerencsés esetben pedig az ellátási terület növelése is. **Üzleti tervünk feltételezése az, hogy a közszolgáltatási körben a módosítások hatályba lépéséig fennmarad a jelenlegi status quo.**

Az eddigiekhez képest **csökkenő mértékben, de külső kockázatként számolni kell még a COVID járvánnyal.** Egyrészt, egy tömeges megbetegedés, több munkavállaló egyidejű kiesése a munkából jelentős fennakadásokat okozhat szolgáltatásainkban. Másrészt, bevételeink csökkenését és a várható veszteséget részben a járvánnyal összefüggésben bevezetett intézkedések – díjmelési tilalom, ingyenes parkolás, bérleti díjak csökkentése vagy elengedése – okozzák. Amennyiben a jelenleg hatályos intézkedések meghosszabbításra kerülnek vagy ismét hasonló intézkedések kerülnek bevezetésre, az még inkább hátrányos helyzetbe hozhatja társaságunkat.

Belső kockázatként a munkaerőhelyzet és az eszközállomány állapota jelentkezik. Évek óta jelentős munkaerőhiánnyal küzdünk, amelynek egyik fő oka társaságunk alacsony bérszínvonala. A minimálbér 2022. január 1-től hatályos 19%-os emelése tovább nehezíti helyzetünket, mivel a béremeléshez szükséges forrást a jelenlegi helyzetben nagyon nehezen tudjuk előteremteni. Viszont, **ha nem emelünk bért, akkor még meglévő munkavállalóinkat is elveszítjük és nem leszünk képesek ellátni a városüzemeltetési szolgáltatásokat.**

Hasonló a helyzet eszközállományunk tekintetében. Mivel a beruházási források jelentős részét kénytelenek vagyunk a kötvénytörlesztésre fordítani, az elhasználódott, rossz műszaki állapotú eszközök helyett nem tudunk újakat vásárolni. **Járműveink, munkagépeink üzemképességét csak magas és egyre növekvő karbantartási költségekkel tudjuk biztosítani.**

A felsorolt problémák alapján **2022. évi fő feladatunk az lesz, hogy próbáljuk megőrizni a SZOVA Nonprofit Zrt. likviditását,** megtaláljuk azokat a bevételi forrásokat, amelyek biztosíthatják a jelentős mértékben növekvő költségek és a kötvénytörlesztés fedezetét, úgy,

hogy közben megtartjuk a feladatok ellátásához szükséges munkaerőt és fenntartjuk eszközeink működőképességét is.

Üzleti tervünkben azzal számolunk, hogy 2022-ben **a rendszeres tevékenységek 250-300 millió forintos üzemi veszteségét az ingatlanértékesítésekből származó egyszeri bevétel és nyereség kompenzálja.** Fizetőképességünk megőrzésének feltétele az, hogy **jelzáloggal nem terhelt ingatlanokat is értékesíteni tudjunk.** Emellett **biztosítani kell, hogy tevékenységeink kiszámlázott bevétele ténylegesen is realizálódjon** – ennek érdekében meg kell oldani az önkormányzati ingatlankezelési tevékenység finanszírozását. További megoldandó feladat az Aréna Savaria bérleti díjával kapcsolatos kérdéskör rendezése. **A munkaerő megőrzése érdekében 20%-os átlagos béremeléssel kalkulálunk.**

Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítéseket realizálni tudjuk, felhasználjuk meglévő pénzeszközöinket és sikerül végrehajtani a további tervezett intézkedéseket, akkor **2022-ben fizetőképességünk még fenntartható. 2023-ra és 2024-re kilátásaink azonban még rosszabbak** – amennyiben nem tudjuk helyreállítani alaptevékenységeink jövedelemtermelő képességét, akkor **önfinanszírozó képességünk megszűnik**, tulajdonosi forrás bevonására lesz szükség további működésünkhöz.

2 BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A COVID járvány miatti veszélyhelyzettel összefüggésben **a kormány az önkormányzatok és a többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok számára a 603/2020 (XII.18.) kormányrendelettel 2021. december 31-ig megtiltotta a szolgáltatási díjak emelését vagy új díjak bevezetését.** Így 2021-ben díjemelésre nem volt lehetőségünk. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 147.§-a szerint **a díjemelési tilalom jelenleg 2022. június 30-ig érvényes és nem tudjuk, hogy akkor feloldásra kerül, vagy ismételten meghosszabbítja azt a kormány.** Emiatt díjemelésből származó bevételnövekedéssel **2022. évi üzleti tervünkben nem számolunk.** Ez azt jelenti, hogy költségeink az infláció és egyéb külső tényezők hatására jelentős mértékben emelkednek, de a díjemelési tilalom miatt a költségnövekedést nem tudjuk beépíteni árainkba. **Ez a helyzet hosszabb távon nyilvánvalóan nem tartható fent.**

Tevékenység	Díjemelési tilalom
Hulladékgazdálkodási közszolgáltatás – alvállalkozói tevékenység	nem
Egyéb hulladékgazdálkodás	igen
Közterületek takarítása	igen
Útépités	igen
Önkormányzati ingatlankezelés	igen
Társasház kezelés	igen
Parkolási rendszer üzemeltetése	nem
Létesítmények	igen
Saját lakások bérbeadása	igen
Nem lakáscélú ingatlanok bérbeadása	igen

A díjmelési tilalom alól kivételt jelent a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásban végzett alvállalkozói tevékenységünk, mivel a díjmelési tilalmat nem kell alkalmazni azokban az esetekben, amikor a díjmelés mértékét, számításának módját a felek a tilalom hatályba lépését megelőzően rögzítették. Az alvállalkozói szerződésbe foglalt képlet alapján **az alvállalkozói díjat a 2021. évben alkalmazott 4,05 Ft/liter összegről 4,39 Ft/liter összegre javasoljuk emelni**. Ez – változatlan szolgáltatási volument feltételezve – kb. 90 millió forint bevétel-növekedést eredményezhet. A díjmelés kockázata az, hogy az NHKV Zrt. elismeri és megtéríti-e a SZOMHULL Nonprofit Kft. növekvő költségeit. **A közszolgáltatáson kívüli hulladékgazdálkodási tevékenységeknél további 10 millió forintos bevétel-növekedést tervezünk** – így a hulladékgazdálkodási tevékenység 2022. évi tervezett bevétele 1,407 milliárd forint.

A hulladékgazdálkodási tevékenység részeként **tervezünk felállítani egy úgynevezett újrahasznosítási centrumot**. Itt a lakosság ingyenesen leadhatja a feleslegessé vált, de még használható tárgyakat és akinek szüksége van rá, egy előre meghatározott darabáron megvásárolhatja azokat. A centrum üzemeltetésének bevételi- és költséghatása nem jelentős, célja elsősorban a hulladékképződés csökkentése, a környezettudatosság és fenntarthatóság mindennapi gyakorlatban történő megvalósítása. Üzemeltetési költségként egy részmunkaidős munkavállaló bérköltségével és a központ üzemeltetésének dologi kiadásaival számolunk, összesen 2 millió forint értékben.

Tulajdonosunk és egyben legnagyobb megrendelőnk, **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata prioritásként kezeli a közterületek takarítását és a városi utak állapotát**. Ezekben a területeken igény lenne a szolgáltatás bővítésére, ami társaságunk bevételeinek növekedését eredményezheti. Kérdés azonban, hogy az önkormányzati bevételek fedezetet és lehetőséget nyújtanak-e a szolgáltatások bővítésére. Az önkormányzati költségvetésről rendelkezésünkre álló információk alapján **köztisztasági tevékenységeknél az előző évvel azonos 355 millió forintos bevételt tervezünk elérni**, az útépitési területen kb. 40 millió forintos bevétel-növekedéssel kalkulálhatunk, **az építési tevékenység tervezett bevétele 230 millió forint**.

A Sárdi-ér utcában elkészült társaságunk **új irodaépülete**, amelyet saját irodáink elhelyezése mellett **más önkormányzati társaságoknak történő bérbeadással hasznosítunk majd**. A bérleti díjakból 2022-ben **15 millió forint bérleti díj bevétellel számolunk**. A számításba vett bérlők a SZOMTÁV Kft., a SZOMPARK Kft., és a SZOMHULL Nonprofit Kft. **A nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából összesen 125 millió forintos bevétellel számolunk üzleti tervünkben**.

Az Aréna Savaria hasznosítása a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Kft-nek történő bérbeadással történik. A cég az Önkormányzat döntése alapján havi 973.000 Ft + ÁFA bérleti díjat fizet a létesítményért. A sportsarnok értékcsökkenése évi kb. 36-40 millió forint. Ezen felül társaságunkat terheli a 7,5 millió forintos ingatlanadó és a kb. 1,5 millió forintos biztosítási díj. Ugyanakkor az épület rossz műszaki állapota miatt a bérlő évről évre több tíz millió forintos beruházási és karbantartási igényt fogalmaz meg a sportsarnokkal kapcsolatban. Ezeket az igényeket bevétel hiányában nem tudjuk teljesíteni. Ezért **javasoljuk, hogy a bérleti díj olyan szinten kerüljön megállapításra, amely fedezetet nyújt a létesítmény fenntartásának, felújításának és karbantartásának költségeire** – ez számításunk szerint évi **55 millió forint + ÁFA bérleti díjat jelentene**. Jelenleg azonban az önkormányzati költségvetés és a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. 2022. évi üzleti terve sem számol a

bérleti díj növelésével, emiatt **társaságunk üzleti tervében is csak 12 millió forintos bevétellel kalkulálunk az Aréna Savaria kapcsán.**

A létesítmények vonatkozásában azt feltételezzük, hogy a járvánnyal kapcsolatos korlátozások 2022-ben már nem érintik azok nyitvatartását – ennek köszönhetően összesen **7 millió forinttal 88 millió forintra növekedhet a Tófürdő, Műjégpálya és Kalandváros bevétele.** A Műjégpálya bevételeivel kapcsolatban ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy a fedett jégcsarnok várható megnyitása konkurenciát teremt és társaságunk bevételeinek csökkenését okozhatja, ezért a két létesítmény működését célszerű összehangolni. Az eredeti elképzelések szerint a jégcsarnokot a SZOVA Nonprofit Zrt. üzemelteti – a Szombathelyi Pingvinek Jégkorong Klub azonban kezdeményezte az erre vonatkozó megállapodás módosítását, mivel saját maguk szeretnék üzemeltetni a létesítményt. **Üzleti tervünk ezért a jégcsarnok üzemeltetésével kapcsolatos költségeket nem tartalmazza.**

A parkolás-gazdálkodási és az ingatlankezelési tevékenységeknél várhatóan az előző évivel megegyező 193 millió forint, illetve 213 millió forint bevételt tudunk majd elszámolni. A fizető parkolási rendszer üzemeltetése esetében elméletileg lehetőségünk lenne díjemelésre, azonban a szerződésben meghatározott számítási módszer alapján – az előző évi lezárások miatti bevételkiesésre tekintettel – a gyakorlatban nincs lehetőségünk növelni az üzemeltetési bevételt.

A fenti változásokat és feltételezéseket figyelembe véve **a rendszeres tevékenységekből tervezett 2022. évi árbevételünk 3,9 milliárd forint, kb. 200 millió forinttal magasabb ugyanezen tevékenységek 2021. évi árbevételénél.**

Ingatlanértékesítésekből az előző évi 612 millió forint után 2022-ben összesen 811 millió forint bevételt tervezünk realizálni – ennek részletezését üzleti tervünk későbbi fejezetében mutatjuk be. **Ezt a tételt is figyelembe véve a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervében összesen 4,7 milliárd forint árbevétellel számolunk.**

Az egyéb bevételek 2022. évre tervezett összege 85 millió forint, ez megegyezik az egyszerű tételeket nem tartalmazó előző évi összeggel. Ezen felül a Sárdi-ér utcai telkek értékesítése kapcsán 22 millió forint egyéb bevételt számolunk majd el, amely azonban tényleges pénzmozgást nem jelent.

3 KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

Társaságunk működési költségeinek meghatározó hányadát, több mint 40%-át a munkabérek teszik ki. 2021. évi bérköltségünk 1,136 milliárd forint volt. Az elmúlt hat év alatt összesen közel 40%-os béremelést hajtottunk végre, amelynek költsége kb. évi 400 millió forint. Ennek ellenére a piaci átlagtól való lemaradásunk nem csökkent – gyakorlatilag csak a minimálbérek emelkedésével tudtunk lépést tartani. **Az alacsony bérek miatt folyamatosan munkaerőhiánnyal és nagy mértékű fluktuációval küzdünk.**

A 2022. január 1-től hatályos újabb 19%-os minimálbér emelés kb. 160-170 munkavállalót érintett. Ez egyben azt is jelenti, hogy **a 280 munkavállalóból 160-170 főt jelenleg minimálbéren foglalkoztatunk.** Ezzel a bérek differenciáltsága és az eddig is alacsony motiváció is teljesen megszűnt. Úgy gondoljuk, hogy **amennyiben nem tudunk valamennyi munkavállaló számára a minimálbér emeléshez hasonló mértékű béremelést adni, akkor**

a SZOVA Nonprofit Zrt. működőképessége, tevékenysége nem tartható fent, mivel rövid időn belül a még meglévő munkaerőt is elveszítjük.

Ezért a fizikai munkavállalók számára 2022. január 1-től, a szellemi dolgozók számára pedig 2022. április 1-től 20%-os béremelést javaslunk, amely már tartalmazza a minimálbér emelés hatását is azoknál a dolgozóknál, akiket ez az intézkedés érintett. A béremelés költséghatása előzetes számításaink szerint kb. 224 millió forinttal növeli az éves bértömeg összegét, amely így 1,347 milliárd forint lesz. A Városvezetés előzetesen megfogalmazott elvárásai alapján a társaság igazgatóira a tervezett béremelés nem vonatkozik.

A béren kívüli juttatások egy része szintén a minimálbérhez kötött, így ezek a költségek is növekedni fognak, várhatóan kb. 11 millió forinttal. A munkáltatót terhelő járulékok mértéke viszont a korábbi 17%-ról 13%-ra csökkent, ami részben kompenzálja a béremelés hatását. A járulékalap jelentős növekedése miatt azonban a járulékok abszolút összege is növekszik. 2022. évben a személyi jellegű ráfordítások várhatóan 1,701 milliárd forintot tesznek majd ki, ez 258 millió forintos növekedés az előző évhez viszonyítva. A bérköltségek növekedését érdemben csak a hulladékgazdálkodásnál és az útépitésnél tudjuk bevétel-növekedéssel fedezni, emiatt többi tevékenységünk eredménye romlik.

Személyi jellegű ráfordítások alakulása	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022. terv
ezer Ft							
Bér	756 891	888 618	967 317	1 059 822	1 077 038	1 136 687	1 334 469
Egyéb személyi jellegű ráfordítás	89 446	99 604	103 522	102 222	113 267	128 239	138 900
Járulék	212 918	211 994	210 007	207 877	175 665	177 448	180 494
Összesen	1 059 255	1 200 216	1 280 846	1 369 921	1 365 970	1 442 374	1 653 862
előző év = 100%	100%	113%	107%	107%	100%	106%	115%
2016=100%		113%	121%	129%	129%	136%	156%

A megemelt bérekre, a növekvő bérköltségre a jövőben folyamatosan fedezetet kell teremteni. Ez azt jelenti, hogy a költségnövekedés kompenzálására az egyszeri, ingatlanértékesítésből vagy támogatásból származó bevételek nem alkalmasak, a megemelkedett költségeknek be kell épülniük a folyamatosan képződő, rendszeres bevételekbe, a szolgáltatási díjakba. Emiatt követelményként kell megfogalmaznunk, hogy amennyiben a díjemelési tilalom hatályát veszti, szolgáltatási díjainkat jelentősen, legalább 20%-kal emelni kell. Az esetleges díjemelés az önkormányzati költségvetést is érinti, hiszen a köztisztasági tevékenységek, az útépités, az ingatlankezelés és a parkolás bevétele – a jelenlegi árszinten kb. 1 milliárd forint – az önkormányzattól származik.

Az üzemanyag felhasználás az elmúlt években évi 80-85 millió forintos költséget jelentett társaságunknak. 2020-ban az üzemanyag átlagos nettó beszerzési ára literenként 258 Ft volt, ez 2021-ben átlagosan 320 Ft-ra emelkedett, de év végén már 357 Ft/liter volt. Jelenleg az üzemanyagokra is díjemelési tilalom vonatkozik, azonban ennek feloldását követően további, jelentős mértékű áremelkedés várható. Üzleti tervünkben nettó 450 Ft/liter költséggel számoltunk, ami az előző évhez képest kb. 25 millió forintos költségnövekedést okoz. Az üzemanyagköltségek elsődlegesen a hulladékgazdálkodási és a köztisztasági tevékenység eredményét terhelik.

A villamos energiát társaságunk közbeszerzési eljárás keretében szerzi be. A 2020. évre vonatkozó áramdíj 20,34 Ft/kWh volt. a 2021. őszén lefolytatott, 2022. évre vonatkozó

közbeszerzési eljárás keretében a nyertes ajánlat 57,34 Ft/kWh. Ez azt jelenti, hogy **a fogyasztással arányos áramdíj kb. háromszorosára emelkedik**. A 2021. évi kb. 38 millió forintos áramköltséggel szemben 2022-ben várhatóan 100 millió forint körüli összeget kell fizetnünk a felhasznált villamos energiáért. A február végén használatba vett **Sárdi-ér utcai irodaépület 2022. évi áramköltsége az előzetes számítások alapján kb. 40 millió forint körül lesz**. A fedett jégcsarnok éves energiafelhasználása a jelenleg ismert árakon várhatóan **100 millió forint körül alakul majd**, a 2022. évi költséget azonban jelentősen befolyásolja az üzembe helyezés időpontja. Tervünkben a jégcsarnok kapcsán csak félévi költséggel, 50 millió forinttal számolunk, amely továbbhárításra kerül a Szombathelyi Pingvinek Jégkorong Klubra. **A villamosenergia felhasználás tervezett költsége összesen 187 millió forint.**

A földgáz esetében az áramnál is nagyobb mértékű áremelkedés következett be, azonban a jelenlegi, még 2021. évi áron kötött **gázszállítási szerződésünk 2022. szeptember 30-ig érvényes, ezért a többletköltségek csak ezt követően jelentkeznek**. 2022-ben az előző évi 13 millió forinttal szemben 20 millió forintos földgáz költséggel számolunk – 2023-ban viszont várhatóan lényegesen nagyobb költségnövekedéssel kell majd szembenéznünk.

Az anyagköltségek között további jelentős tétel az alkatrészfelhasználás értéke. Jarműveink műszaki állapotának romlása miatt az **alkatrész felhasználás költsége folyamatosan emelkedik** – 2022-ben 10%-os költségnövekedésre számítunk és **79 millió forintos alkatrész-költséget feltételezünk**.

A Sárdi-ér utcai irodaépület használatba vétele nem csak az áramköltségeket növeli. **Mivel az ingatlankezelés** – önkormányzati és társasházi ingatlanok – területén dolgozók **a jelenlegi Welther Károly utcai épületben maradnak, a költségek egy része duplikálódik**, mindkét helyen számolni kell a közmű-, infrastruktúra és karbantartási jellegű költségekkel, valamint takarítási költségekkel.

A felsorolt konkrét költségnövelő tényezők mellett az általános inflációból eredő költségnövekedéssel is. Mindezt figyelembe véve az **anyagköltségek tervezett összege 514 millió forint az előző évi 325 millió forinttal szemben**.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a legnagyobb arányt **az ingatlanok és gépek berendezések karbantartási költsége** képviseli. **2021-ben összesen 67 millió forintot tett ki. 2022-ben 15 millió forintos növekedéssel számolunk**, mivel mind az ingatlanok, mind a gépek és jarművek vonatkozásában a korábbinál nagyobb karbantartási igények jelentkeznek. Az egyik jelentős költségnövelő tényező, hogy év elején a hulladéklerakóban mindkét kompaktor üzemképtelenné vált. Javításuk várhatóan 10 millió forintot meghaladó összegbe kerül.

Az igénybe vett szolgáltatások költségét kb. 5 millió forinttal növeli, hogy az új irodaépületben **a távközlési és internet költségek magasabbak lesznek** a jelenleginél. A kompaktorok és hulladékgyűjtő jarművek meghibásodása esetén **helyettesítő gépeket kell bérelnünk**, ennek előírányzott költsége 20 millió forint. **A csurgalékvíz elszállításának és tisztításának költsége évek óta 15 millió forint körüli költséget jelent**, ezzel a tétellel számolunk 2022-ben is.

A hulladékudvarba beszállított, egyre növekvő mennyiségű **zöldhulladék és építési törmelék kezelésének tervezett költsége 10 millió forint**.

Az igénybe vett szolgáltatások 2022. évre tervezett költsége összesen 337 millió forint, ami 26 millió forintos növekedés 2021-hez képest.

Az egyéb szolgáltatások – bank- és biztosítási költségek, különféle illetékek – tekintetében jelentős változásokkal nem kalkulálunk, a **tervezett költség 47 millió forint** az előző évi 44 millió forinttal szemben.

Az új irodaépület üzembe helyezése és a további tervezett beruházások hatására **az éves amortizáció összege** a tavalyi 225 millió forintról **számításunk szerint 233 millió forintra emelkedik.**

Az egyéb ráfordítások között számoljuk el a hulladék lerakási járulékot. A szelektíven gyűjtött, hasznosítható hulladékok arányának növelésével próbáljuk csökkenteni a lerakott hulladékmennyiségét és ezzel a fizetendő lerakási járulékot is. 2022-ben az előző évivel nagyságrendileg megegyező **205 millió forint összegű lerakási járulékkal számolunk.** A hulladéklerakó rekultivációjára képzendő céltartalék összege sem változik, ezen a jogcímen várhatóan 40 millió forint költséget számolunk majd el. **A fizetendő adókra** – iparüzési adó, ingatlanadó, gépjárműadó – **81 millió forintot irányoztunk elő.**

Az üzleti tervünkkel kapcsolatos előzetes egyeztetések alapján **a városi sportrendezvények támogatására várhatóan 20 millió forintot fordítunk majd.**

Ezek alapján **az egyéb ráfordítások tervezett összege 376 millió forint.**

4 VÁRHATÓ EREDMÉNY VÁROSÜZEMELTETÉSI TEVÉKENYSÉGEK

A költségek, elsősorban a bérek jelentős növekedése és a bevételek növelésének jogszabályi korlátozása együttesen azt eredményezik, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. **hagyományos városüzemeltetési tevékenységeinek üzemi eredménye várhatóan 265 millió forint veszteség** lesz. Tervezett pénzügyi eredményünk a kötvény árfolyamveszteségét nem számítva 25 millió forint veszteség, így a rendszeres tevékenységek adózott eredménye tervünk szerint 290 millió forint veszteség. **A veszteség azt jelenti, hogy nem csak a devizakötvény törlesztéséhez szükséges forrást kell előteremtenünk, de a napi működés finanszírozása – bérek, szállítók, adók – is problémát fog okozni.**

5 INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEK

Az alaptevékenységekből származó veszteség problematikájára számviteli szempontból megoldást jelenthetnek a 2022. évre tervezett ingatlanértékesítések és az ezekből származó nyereség.

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2021-be mértékesítésre meghirdetett ingatlansomagban 6 darab SZOVA tulajdonú telek is szerepelt. Az értékesítésre kiírt pályázat eredményes volt, az adásvételi szerződés megkötésre került, azonban annak lezárására, a vételár kiegyenlítésére és az ingatlanok birtokba adására csak 2022-ben került sor – így az értékesítésből származó **328 millió forint bevétel és 218 millió forint nyereség 2022-ben kerül elszámolásra.**

A Sárdi-ér utcai ipari parki telkek közül 6 darab értékesítése 2021-ben lezárult. Év végén és 2022. év elején a fennmaradó 3 darab teljes méretű és egy kisebb telekre is jelentkeztek

vevők. Üzleti tervünk készítéséig ezeknek a telkeknek az értékesítése is megtörtént, **a befolyt vételár 364 millió forint, a realizált nyereség 143 millió forint.**

A már folyamatban lévő és részben megvalósult tranzakciók mellett **számolunk azzal, hogy további ingatlanokat is értékesíteni tudunk – ez egyúttal likviditásunk megőrzésének is feltétele.** Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 257/2021. Kgy. sz. határozatával jóváhagyta több ingatlan értékesítését. Társaságunk igazgatósága az értékesítésre vonatkozó pályázat kiírását 2022. február havi ülésén jóváhagyta, így a pályázati felhívás várhatóan 2022. márciusában megjelenik.

A felhívásban szereplő **ingatlanok értékesítéséből 120 millió forintos árbevétellel számolunk.** Ez azt feltételezi, hogy valamennyi ingatlant legalább az értékbecslés szerinti áron el tudjuk adni. Ebben az esetben a realizálható nyereség kb. 57 millió forint. Mivel ezeket az ingatlanokat nem terheli az OTP Bank jelzálogjoga, az értékesítésükből befolyó vételár szabadon felhasználható. Ugyanakkor kockázatot jelent, hogy **előzetesen sem a várható érdeklődést, sem a ténylegesen elérhető vételárat nem tudjuk felmérni,** ezért a versenyeztetési eljárás eredményének függvényében szükség lehet üzleti tervünk módosítására.

Cím	Ingatlan	Hrsz.
9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 28-34.	Garázs 1 db 19 m ²	6692/1/A/29 hrszt.
9700 Szombathely, Wesselényi utca 16. fszt.	Garázs 1 db 16 m ²	6840/A/18 hrszt.
9700 Szombathely, Győrffy István utca 22.	Lakóház 1 db lakóház 120,37 m ² , 1 db udvari épület 24.04 m ² , telek 394 m ²	5202 hrszt.
9700 Szombathely, 11-es Huszár út 2. fszt. 15.	Üzlet üzlethelyiség 376 m ² + pince 376 m ²	2260/2/A/43 hrszt.
9700 Szombathely, Hajnóczy József utca	Beépítetlen telek 15.434 m ²	10427/33 hrszt.

A Hajnóczy utcai telek nem szerepel az Önkormányzat által korábban jóváhagyott értékesítési listán, ezért értékesítéséhez a Közgyűlés jóváhagyását kérjük.

A több mint két éve kihasználatlanul álló Kossuth Lajos utca 11. alatti épületet elsődlegesen bérbeadással tervezzük hasznosítani. Amennyiben a bérbeadás nem sikerül, megfelelő ajánlat esetén sor kerülhet az ingatlan értékesítésére – azonban itt is számolni kell az OTP Bank jelzálogjogából eredő korlátozással.

Az ingatlanértékesítésekből tervezett összes bevétel 811 millió forint, a nyereség pedig 418 millió forint.

6 VÁRHATÓ EREDMÉNY INGATLENÉRTÉKESÍTÉSEKKEL KORRIGÁLVA

Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítések megvalósulnak, akkor társaságunk árbevétele 4,712 milliárd forint, üzemi eredménye a hagyományos tevékenységek vesztesége ellenére 154 millió forint nyereség, adózás előtti eredménye pedig 128 millió forint nyereség lehet.

7 LIKVIDITÁS

Ahogy az előzőekben jeleztük, **2022 és a következő évek fő problémája társaságunk fizetőképességének megőrzése lesz.** Az alaptevékenységek veszteségessé válásával felborul az a pénzügyi egyensúly, amelyet 2015. évi stratégiai tervünkben felvázoltunk és amely az elmúlt években még működött.

	Stratégiai terv célkitűzés 2015.	Előrejelzés 2022.	Előrejelzés 2023.	Előrejelzés 2024.
	ezer Ft	ezer Ft		
Adósságszolgálat	400 000	530 000	530 000	530 000
Források				
Rendszeres tevékenységek eredménye	250 000	-290 000	-250 000	-250 000
Jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítése	100 000	230 000	230 000	230 000
Amortizáció	50 000	100 000	50 000	50 000
Forráshiány	0	490 000	500 000	500 000

	Előrejelzés 2022.	Előrejelzés 2023.	Előrejelzés 2024.
Forráshiány finanszírozása	ezer Ft		
Pénzeszközök felhasználása *	312 300	27 700	0
Jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítése	177 700	0	0
Egyéb kompenzációs igény - tulajdonosi tőke, támogatás, egyéb?	0	472 300	500 000

*450 M FT TÁVHŐ osztalékból még fel nem használt összeg

Az üzemi veszteséget 2022-ben ingatlanértékesítésekkel remélhetőleg még kompenzálni tudjuk. **Az ingatlanértékesítés árbevételének döntő hányada azonban nem jelent szabadon felhasználható pénzeszközt:** az OTP Bank azzal a feltétellel járult hozzá a devizakötvény biztosítéki rendszerének részét képező ingatlanok értékesítéséhez, hogy a teljes bevételnek egy óvadéki számlára kell befolytania és erről a számláról **kizárólag az esedékes törlesztőrészek 50%-a fizethető ki**, a számlán lévő összeg **más célra nem használható.**

A 2021-ben megvalósult és a 2022-ben tervezett ingatlanértékesítések döntő hányada a kötvény biztosítéki rendszeréből kerül ki. Ilyenek a Sárdi-ér utcában értékesítésre kerülő telkek és egy kivétellel az önkormányzati ingatlansomag részeként eladásra kerülő területek is. **Az óvadéki számla jelenlegi egyenlege kb. a következő 5-6 évre biztosítja a kötvény törlesztésének 50%-át. A fennmaradó 50%-ot és a kamatokat, valamint a rendszeres tevékenységek veszteségét azonban más forrásból kell fedeznünk.** Amennyiben a városgazdálkodási tevékenységek nyereségtermelő képességét nem tudjuk helyreállítani, akkor évi 500-600 millió forint hiány keletkezhet.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy hiába van az óvadéki számlánkon jelentős összeg, előfordulhat, hogy a béreket vagy a szállítói számlákat nem tudjuk kifizetni. Ez 2022. és a következő évek fő kockázata és emiatt lenne lényeges a rendszeres tevékenységek jövedelemtermelő képességének helyreállítása.

Átmeneti megoldást jelenthet, ha sikerül olyan ingatlanokat értékesíteni, amelyeket nem terhel az OTP Bank jelzálogjoga és az értékesítésükből befolyó bevétel szabadon felhasználható. 2022-ben 120 millió bevételt tervezünk ilyen ingatlanok értékesítéséből. Ugyanakkor a jelzáloggal nem terhelt ingatlanok száma véges, ezért kérdéses, hogy a jövőben számolhatunk-e érdemi bevétellel ebből a forrásból. Ez a tény is a rendszeres bevételek és az ingatlanértékesítések nélkül számolt nyereség fontosságára mutat rá. Ezzel együtt vizsgáljuk, hogy melyek azok az ingatlanok vagy projektek, amelyek esetében az értékesítés lehet a legjobb megoldás a hasznosításra. A Tófürdőre tervezett szálloda projektből való kilépés például fontos lépés lenne ezen a téren – ezt a kérdést a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. üzleti terve tárgyalja részletesen. **A következő évek fő feladata az itt előre jelzett finanszírozási hiány fedezetének megteremtése.**

Az óvadéki számlán felhalmozódott jelentős összeg felveti a lehetőségét annak, hogy az OTP Banknál egyeztetést kezdeményezzünk a kötvény biztosítéki rendszerének felülvizsgálatára és könnyítésére vonatkozóan. A könnyítések kiterjedhetnének a jelzáloggal terhelt ingatlanok körére vagy a jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítéséből befolyó vételár felhasználására.

A SZOVA Nonprofit Zrt. likviditásának fontos eleme az önkormányzati ingatlanok kezeléséből származó évi 212 millió forint bevétel. Az elmúlt években ehhez a bevételhez jelentős, egy-másfél éves késéssel jutottunk hozzá, mivel az önkormányzati ingatlanok bérleti díja – kb. 490 millió forint lakbér és 100-110 millió forint egyéb helyiségbérleti díj –, valamint az önkormányzat által megtérített összeg nem nyújt fedezetet az ingatlanok fenntartási költségeire és társaságunk kezelési díjára. Ebben közrejátszik az is, hogy az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. közötti elszámolási rendszer a társasházaknak fizetett üzemeltetési előleget nem veszi figyelembe költségként, ugyanakkor ez az összeg – 2021. év végén közel 180 millió forint – likviditási szempontból hiányként jelentkezik.

2021. év végén az ingatlankezelési díjből keletkezett követelésünk az Önkormányzattal szemben bruttó 225 millió forint volt. Ez a kintlévőség eddig nem okozott akut problémát, a várható kiélezett likviditási helyzet kezelésének azonban egyik alapfeltétele az, hogy követeléseinkhez időben hozzájussunk. Ezért azt javasoljuk, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetésében önálló tételként szerepeltesse a SZOVA Nonprofit Zrt-nek fizetendő ingatlankezelési díjat, és annak összegét – a lakbér bevételektől függetlenül – havonta utalja át társaságunk részére. Az ingatlankezelési díj pénzügyi fedezetét a 2012 óta változatlan bérleti díjak emelése teremthetné meg.

Szabadon felhasználható pénzeszközeink egyenlege 2021-ben 345 millió forintról 150 millió forintra csökkent. A csökkenésben egyik oka az, hogy **350 millió forint rövid lejáratú kölcsönt folyósítottunk a Szombathelyi Pingvinek Jégkorong Klubnak a fedett jégcsarnok beruházás átmeneti finanszírozására.** A sportegyesület a kölcsönből 300 millió forintot 2022. márciusában visszafizetett, a fennmaradó 50 millió forint törlesztésére a projekt pénzügyi lezárását követően kerülhet sor.

Valójában ez az összeg sem használható fel szabadon, mivel ez a korábban a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft-től kapott osztalékból származik, amely közgyűlési döntés alapján a szálloda projekt önerejének forrása – fizetőképességünk megőrzése érdekében azonban várhatóan kénytelenek leszünk működési költségeink vagy a kötvénytörlesztés finanszírozására igénybe venni.

Ingtatlanvagyonunk egy részének eladása és pénzeszközeink felhasználása 2022-ben még biztosíthatja a SZOVA Nonprofit Zrt. fizetőképességének megőrzését, de a kockázat jelentős, a következő évekre vonatkozó kilátások pedig még rosszabbak.

8 BERUHÁZÁSI TERV

Az előzőekben bemutatott helyzet arra kényszeríti társaságukat, hogy **beruházási forrásaink egy részét is folyó kiadásokra, a kötvénytörlesztés és az üzemi veszteség finanszírozására használjuk fel.** Az elmúlt években az évi 230-250 millió forintos amortizációs keretből kb. 200 millió forintot fordítottunk eszközpótlásra, új eszközök beszerzésére és 50 millió forintot vettünk igénybe a devizakötvény törlesztésére.

2022-ben ez az arány várhatóan romlik, a veszteség finanszírozása érdekében beruházási keretünket tovább kell csökkenteni. Üzleti tervünkben azzal számolunk, hogy **~150 millió forintot tudunk elhasználandó eszközeink pótlására fordítani.** Ez azt jelenti, hogy gépeink és ingatlanaink amúgy is kritikus műszaki állapota tovább romlik. A beruházási kényszer és a finanszírozási lehetőségek közötti ellentmondást részben **használt járművek és munkagépek beszerzésével próbáljuk áthidalni.** A használt eszközök beszerzése viszont kockázatot is hordoz magában, mivel műszaki állapotukat nem tudjuk teljes mértékben felmérni előzetesen – ugyanakkor más lehetőségünk nincs.

A legrosszabb állapotban a hulladékgazdálkodási és a köztisztasági járművek vannak. Legalább egy használt kukásautó beszerzése elengedhetetlen ahhoz, hogy feladatainkat el tudjuk látni – ennek költségkerete 12 millió forint. Emellett egy kisebb, 4-5 tonnás, kommunális feladatokra is igénybe vehető szállítójármű beszerzése is elkerülhetetlen.

Üzleti tervünk előkészítése során az önkormányzat elvárásként fogalmazta meg gépi utcaseprő kapacitásunk növelését – ennek az elvárásnak **egy használt seprőgép beszerzésével** kívánunk eleget tenni, a beszerzés keretösszege 13 millió forint. A téli feladatok ellátásához pedig új **sószóró adapterek vásárlása szükséges,** ezekre 14 millió forintot különítünk el.

A megfogalmazott konkrét igények mellett további **32 millió forint tartalékkeretet képzünk gépbeszerzésre** – ennek felhasználása az év közben jelentkező igények alapján történik majd.

Az Erdei iskola úti hulladéklerakó működési engedélyének meghosszabbításakor a környezetvédelmi hatóság **figyelőkutak fúrását** írta elő, amelynek tervezett költsége 7 millió forint.

A Jászai utcai telephelyen az utca melletti betonkerítés balesetveszélyessé vált, a **felújítása** várhatóan 8 millió forintba kerül majd.

A Sárdi-ér utcai telephelyre történő költözéshez kapcsolódóan több olyan beszerzés is szükségessé vált, amely a projekthez kapott támogatás terhére nem számolható el. A

legjelentősebb tétel a kerítés kiépítése, emellett egy szerver, telefonközpont beszerzése és az irodaépület körüli terület rendezése is szükséges – ezek a tételek azonban már 2021. évi beruházási tervünkben jóváhagyásra kerültek, 2022. évi forrást nem igényelnek.

A SZOVA Nonprofit Zrt. működéséhez szükséges eszközök beszerzésére, beruházásokra 2022-ben 153 millió forintot tervezünk fordítani.

A rendkívül **bizonytalan makrogazdasági környezet és társaságunk likviditási helyzete** kérdésessé teszi az előző években megkezdett ingatlanfejlesztések folytatását, megvalósíthatóságát. Emiatt **a korábbiaknál óvatosabban, a kockázatokat minimalizálva kell eljárunk és a stratégiai projektek kapcsán 2022. évi beruházási tervünkben költségekkel nem számolunk.**

Kivételt jelent az eredeti tervek szerint 100%-ban pályázati forrásból megvalósuló napelempark és biomassza kazán projekt. Ennek a projektnek az előkészítése végső szakaszába érkezett, a kivitelezésre irányuló közbeszerzési ajánlattételi határideje 2022. március 14. volt. Mivel azonban a támogatási intenzitással és a műszaki tartalommal kapcsolatban is felmerültek olyan problémák, amelyek tisztázásra szorulnak, **a kivitelezés megkezdéséhez a támogató szervezettel további egyeztetések szükségesek.** Az energiaárak alakulását figyelembe véve rendkívül fontos lenne ennek a projektnek a sikeres megvalósítása.

A központi közszolgáltatói telephely projekt vonatkozásában a befejezési határidő meghosszabbítását kezdeményeztük. A kb. 230 millió forint összegű maradványösszeg felhasználásáról a támogató szervezettel való egyeztetést követően lehet majd döntést hozni. A Miniszterelnökségnél kezdeményeztük a projekt megvalósítási határidejének meghosszabbítását 2023. december 31-ig.

9 ÖSSZEGZÉS

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi eredményét döntő mértékben befolyásolják azok a külső környezeti hatások, amelyek a költségek jelentős mértékű emelkedését okozzák, azonban megakadályozzák, hogy a költségnövekedést beépítsük szolgáltatásaink árába. A kényszerű, hatékonysági oldalról nem alátámasztott béremelés, az infláció és az energiaárak emelkedése több száz millió forinttal emeli kiadásainkat. Ezt csak kis mértékben tudjuk kompenzálni bevételeink növelésével, ezért hagyományos városgazdálkodási tevékenységeink várhatóan jelentős veszteséget termelnek. **A tervezett ingatlanértékesítések nyeresége számviteli szempontból eltakarja ezt a veszteséget,** azonban – az OTP Bankkal kötött megállapodás alapján – a működési veszteség finanszírozására nem használható fel, emiatt **likviditásunk veszélybe kerülhet. Fizetőképességünk megőrzéséhez szükségesnek tartjuk az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozásának és az Aréna Savaria bérleti díjának felülvizsgálatát és amint erre lehetőség nyílik, szolgáltatási díjaink jelentős emelését.** Ez utóbbi intézkedés az Önkormányzat költségvetésére is hatással lesz.

Tervünkben a munkaerő megtartása érdekében 20% béremelésre teszünk javaslatot. Beruházásaink tervezett keretösszege 153 millió forint. A bizonytalan környezetben az ingatlanfejlesztési projektek megvalósíthatósága kérdésessé vált, emiatt 2022-ben ezen a téren beruházási kiadással nem számolunk.

Alaptevékenységeink tervezett árbevétele 3,9 milliárd forint, tervezett üzemi eredménye 265 millió forint, adózott eredménye 290 millió forint veszteség.

Az ingatlanértékesítésekből származó bevételt és nyereséget is figyelembe véve 4,712 milliárd forint árbevétellel és 154 millió forint üzemi nyereséggel számolunk. Adózott eredményünk 128 millió forint nyereség – ez azonban az előző évekhez hasonlóan nem tartalmazza a devizakötvény ártértékeléséből keletkező árfolyamkülönbözetet.

Szombathely, 2022. április 19.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161



Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

MELLÉKLETEK:

- I. sz. melléklet Összköltséges eredménykimutatás
- II. sz. melléklet Beruházási terv
- III. sz. melléklet Karbantartási terv
- IV. sz. melléklet Létszám- és bérterv
- V. sz. melléklet Kimutatás az Önkormányzati ingatlanok bevételeiről és kiadásairól
- VI. sz. melléklet Marketing terv

Szova Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti terv
Eredménykimutatás
(összköltség eljárással)
 adatok ezer forintban

sor- szám	megnevezés	2021. várható	2022. terv			2022. évi terv / 2021. évi várható
			Rendszeres tevékenységek	Ingatlan- értékesítések	Összesen	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	4 311 453	3 900 681	811 402	4 712 083	109%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	518	5 000		5 000	965%
III.	Egyéb bevételek	297 036	84 583	22 373	106 956	28%
05.	Anyagköltség	324 645	514 100		514 100	158%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	309 250	337 384		337 384	109%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	45 954	47 210		47 210	103%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	425 536	5 000	415 372	420 372	1%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 080 909	1 075 189		1 075 189	99%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 186 294	1 978 883	415 372	2 394 255	91%
10.	Béreköltség	1 136 687	1 347 469		1 347 469	119%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	128 239	138 900		138 900	108%
12.	Bérfelrakások	177 482	180 494		180 494	102%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 442 408	1 666 862	0	1 666 862	116%
VI.	Értécsökkenési leírás	224 184	233 000		233 000	104%
VII.	Egyéb ráfordítások	361 919	376 300		376 300	104%
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	394 202	-264 781	418 403	153 622	-67%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	81 083	43 300		43 300	53%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai*	335 548	68 900		68 900	21%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-254 465	-25 600	0	-25 600	10%
E	Adózás előtti eredmény	139 737	-290 381	418 403	128 022	-208%
XII.	Adófizetési kötelezettség	3 964	0		0	
F.	Adózott eredmény	135 773	-290 381	418 403	128 022	-214%

* A 2021. évi pénzügyi ráfordítások összege tartalmazza a devizakötvény kapcsán elszámolt 279.542 ezer forint árfolyamvesztéséget

SZOVA Nonprofit Zrt.
2022. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor- szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2022 (ezer Ft)
Épületek, építmények			61 184
1	Figyelőkútak fűrése + vízjogi engedélyeztetése	Hulladéklerakó	7 000
2	Irodakonténer	Hulladékudvar	2 000
3	Tűzivíz vezeték (Ferenczy út)	Hulladékudvar	5 000
4	Kerítés felújítás	Jászai Mari út	8 000
5	Kazán csere	Kossuth L. u. 11.	2 000
6	Daikin ház téliesítése az AZUD szűrő fagyvédelme miatt	Tófürdő	1 000
7	Látványtó stég felújítás	Tófürdő	2 200
8	Új telephely kerítés építés	Sárdi-ér utca	15 000
9	Térvilágítás kiépítése a Tófürdő területén a Jégcsarnok és a bejárat között	Műjégpálya	1 500
10	Műjégpálya térburkolat 250 m2 (büfé-Jégcsarnok átjáró)	Műjégpálya	5 000
11	Műjégpálya térburkolat 200 m2 (áthelyezett lelátó alatt)	Műjégpálya	2 000
12	Telephelyváltással kapcsolatos beruházások keretösszege	Általános	9 840
13	Villamos energia almérő kiépítése 1/2020 (I.16.) MEKH rendelet alapján	Tófürdő	644
Gépek, berendezések, járművek			104 065
14	Elektromos autó éves lízingdíj	Általános	3 740
15	Lapvibrátor + szállítókerék	Építési csoport	650
16	GPS-ek beépítése munkagépekbe 10 db	Gépcsoport	750
17	Háromtengelyes Variopress hulladékszállító jármű (használt)	Gépcsoport	12 000
18	Multicar 4,5 tonnás 5 személyes kisteherautó oldalra- hátra billentős platóval, vonóhoroggal (használt)	Gépcsoport	13 500
19	Seprőgép (használt)	Gépcsoport	13 000
20	MECSEK SLS 4-II típusú szóró berendezés 2 db	Gépcsoport	14 400
21	Munkagép- és járműbeszerzés tartalékkeret	Gépcsoport	32 000
22	Hulladék bálázó gép (éves lízingdíj)	hulladékudvar	2 215
23	Targonca 2,5 tonna (éves lízingdíj)	hulladékudvar	3 390
24	Plazmavágó	TMK műhely	320
25	Multicar szóró adapter tartály készítése rozsdamentes anyagból	műhely/gépcsoport	1 800
26	2- 4 db téli szóró adapterek felújítása	műhely/gépcsoport	3 500
27	GUL-188 seprőgép motorcsere	műhely/gépcsoport	2 500
28	Zsomp szivattyú 4 db	Tófürdő	300
Egyéb eszközök			52 600
29	Háztartási kisgépek	Jászai Mari út	300

Forrás (ezer Ft)		
Előző évről áthúzódó	Értéksökkenés	Támogatás
33 984	27 200	0
	7 000	
	2 000	
	5 000	
	8 000	
	2 000	
	1 000	
	2 200	
15 000		
1 500		
5 000		
2 000		
9 840		
644		
0	104 065	0
	3 740	
	650	
	750	
	12 000	
	13 500	
	13 000	
	14 400	
	32 000	
	2 215	
	3 390	
	320	
	1 800	
	3 500	
	2 500	
	300	
39 000	13 600	0
	300	

SZOVA Nonprofit Zrt.
2022. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor-szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2022 (ezer Ft)
30	Háztartási kisgépek	Fonyód	200
31	Hulladékgyűjtő edények	Hulladékszállítás	4 000
32	Fagytest 500 db	Tófürdő	1 000
33	Önjáró fűnyírógép	Létesítmény fenntartás	100
34	Kisértékű eszközök	Általános	3 000
35	Beruházási tartalékkeret	Általános	5 000
36	Új irodaépület bútor beszerzés	Általános	39 000
			32 040
37	15 db asztali számítógép cseréje	Általános	2 250
38	Notebook 4 db	Általános	1 000
39	Operációs rendszer terminál szerverhez	Általános	450
40	Switch	Általános	500
41	Terminál szerver hozzáférés	Általános	1 200
42	Fénymásoló	Általános	1 400
43	Dokumentum szkennerek 2 db	Pénzügy	600
44	Nyomtató 3 db	Társasház, Parkolás	390
45	Komplex szoftver cseréje, szoftverfejlesztések	Általános	16 250
46	Szerver beszerzés költözés miatt	Általános	3 000
47	Új irodaépület telefonközpont	Általános	5 000
	Működési beruházások összesen		249 889

Forrás (ezer Ft)		
Előző évről áthúzódó	Értékesítés	Támogatás
	200	
	4 000	
	1 000	
	100	
	3 000	
	5 000	
39 000		
24 250	7 790	0
	2 250	
	1 000	
	450	
	500	
	1 200	
	1 400	
	600	
	390	
16 250		
3 000		
5 000		
97 234	152 655	0

Stratégiai ingatlanfejlesztési beruházások			225 000
48	Központi telephely maradványösszeg felhasználása	Projekt igazgatóság	25 000
49	Zöld energia projekt (áthúzódik 2023-ra)	Projekt igazgatóság	200 000

0	0	225 000
		25 000
		200 000

	Beruházások összesen		474 889
--	-----------------------------	--	----------------

97 234	152 655	225 000
---------------	----------------	----------------

SZOVA Nonprofit Zrt.
2022. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor-szám	Karbantartás tárgya	Részletes specifikáció	Költség ezer Ft
Hatósági előírás alapján végzendő karbantartás			11 390
2	Öltöző, konyha, mosogató és egyéb helyiségek tisztasági festése	Jászai M.u.2	780
3	Öltöző, étkező, és egyéb helyiségek tisztasági festése	Körmendi u. Hulladékudvar	250
4	Öltöző, étkező, és egyéb helyiségek tisztasági festése	Erdei u. Hulladéklerakó	200
5	Üzemanyagkút oszlopfej hitelesítés, tartály lyukadásmérő vizsgálat	Jászai Mari út, Erdei iskola út	250
6	Évenkénti higiéniai festés	Domus nyilvános illemhely	70
7	Évenkénti higiéniai festés	Szent Márton utcai pihenő	90
8	Szociális helyiségek festése	Erdei u. Hulladéklerakó	200
9	Szociális helyiségek festése	Körmendi u. Hulladékudvar	250
10	Hídmérleg hitelesítés	Erdei iskola út, Körmendi út	650
11	Ammónia érzékelők felülvizsgálata	Tófürdő	100
12	Sűrített levegős önműködő felülvizsgálata	Tófürdő	100
13	Vegyvédelmi ruha engedélyeztetése	Tófürdő	100
14	Épületek javító és tisztító jellegű festése	Tófürdő-Műjépgálya	800
15	Klór és ph mérők valamint vegyszeradagolók karbantartása (anyag+díj)	Tófürdő	1 200
16	Klór vákuumső cseréje	Tófürdő	300
17	Hőszivattyúk (Daikin, Trane) szivárgás vizsgálata	Tófürdő	200
18	Poroltók felülvizsgálata	Tófürdő	300
19	Hafí hűtőkompresszor teljes mechanikai és elektronikai felülvizsgálata, szükséges alkatrész cserék	Műjépgálya	2 000
20	Hatósági vízmintavételek	Létesítmények	600
21	Játszótér TÜV felülvizgálat	Tófürdő	100
22	Játszótér TÜV felülvizgálat	Kalandváros	600
23	Csúszda park TÜV felülvizgálat	Tófürdő	250
24	Csúszdák TÜV vizsgálatra történő felkészítése	Tófürdő	2 000

Hibaelhárítás, éves karbantartás			18 480
26	TMK műhely elektromos és kézi szerszámok javítása	TMK műhely	300
27	Építési csoport gépeinek eseti javítása - bontókalapácsok, lapvibrátorok	Építési csoport	400
28	Építési csoport útjelfestő gépek eseti javítása	Építési csoport	400
29	Kamrerarendszerek éves és eseti karbantartása	Általános	800
30	Kaszálás, gyomirtás	Általános	5 000

SZOVA Nonprofit Zrt.
2022. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor-szám	Karbantartás tárgya	Részletes specifikáció	Költség ezer Ft
31	Daikin hőszivattyú karbantartás	Tófürdő	500
32	Azud szűrő szűrőfedél csere	Tófürdő	100
33	Agregátor karbantartás	Tófürdő	100
34	Érintés-, tűzrendészeti-, és villámvédelmi felülvizsgálat	Létesítmények	300
35	Játékok javítása	Kalandváros	3 000
38	Nyomástartó edények üzemeltetési vizsgálata	Műjégpálya	80
39	Klórozó épület biztonsági felülvizsgálata	Tófürdő	250
40	Gázüzemű berendezések felülvizsgálata	Létesítmények	400
41	Bejárati és információs táblák javítása	Tófürdő	100
42	Bejárati és információs táblák javítása	Kalandváros	150
43	Automata öntözőberendezés karbantartása	Tófürdő	400
44	Fák metszése	Tófürdő	200
45	Fák metszése	Kalandváros	200
46	Hangosítás javítása	Tófürdő	200
48	Gépészeti szivattyúk felújítása karbantartása	Tófürdő	3 000
49	Szivattyú talpak, csőtartó szerkezetek javítása, cseréje	Tófürdő	300
50	Visszacsapó szelepek, torlósappantyúk, pillangószelepek, egyéb nyitó-záró szerelvények, nyomásmérők és mérőműszerek javítása/cseréje,	Tófürdő	1 000
52	CK lapok cseréje	Műjégpálya	300
53	Csőtörés elhárítás (nyári vizesblokk)	Tófürdő	1 000

SZOVA Nonprofit Zrt.
2022. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor- szám	Karbantartás tárgya	Részletes specifikáció	Költség ezer Ft
--------------	---------------------	------------------------	--------------------

Éven túli hatású karbantartás			5 380
--------------------------------------	--	--	--------------

54	Kazánházi ventilátorok felújítása	Jászai M.u.2	400
55	Konferenciaterem és mosdó festés	Kőszegi u. 7.	250
56	Ablakok, spaletták, homlokzati faburkolatok festése, lábazat javítása, festése	Kőszegi u. 7, 11-17	350
57	Sárkánygerinc tető festése	Kalandváros	400
58	Játékok használhatósági tábláinak cseréje	Kalandváros	80
59	Csapadék víz lefolyó rácsok cseréje	Tófürdő	200
60	Családi csúszda tartószerkezetének, a korlátok, lépcső korrózióvédelme, támasztó gumibakok javítása	Tófürdő	500
61	Sportöltöző ablakainak cseréje	Műjégpálya	400
62	Klinker térkő javítása, szegély építése	Kalandváros	800
63	Karbantartási keretösszeg	Aréna Savaria	2 000

Tételezett karbantartási költség összesen	35 250
--	---------------

Ingatlanok éves karbantartási keretösszeg	17 000
Gépek, berendezések, járművek éves karbantartási keretösszeg	25 000
Számítástechnikai és irodai berendezések éves karbantartási keretösszeg	1 000
Egyéb eszközök éves karbantartási keretösszeg	1 000

Karbantartási költség mindösszesen	79 250
---	---------------

Szova Nonprofit Zrt.
2022. évi bér- és létszámterve

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Részmunkaidős
Átlagos statisztikai állományi létszám

Létszámadatak (fő)	
2021. várható	2022. terv
171	170
97	97
268	267
14	12
282	279

Létszám 2022. terv/ 2021. várható
99%
100%
100%
86%
99%

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Egyéb (részm.)
Munkaviszonyban állók bérköltsége
Egyszerűsített foglalkoztatás
Állományon kívüliek, megbízási és tiszteletdíjak
Pályázati forrásból finanszírozott bérköltség
Béreköltség összesen

Éves béradatok (eFt-ban)	
2021. várható	2022. terv
560 778	681 041
513 270	579 514
1 074 048	1 260 556
27 575	33 642
1 101 623	1 294 197
13 995	17 494
21 069	17 494
0	5 284
1 136 687	1 334 469

Béreköltség 2022. terv/ 2021. várható
121,45%
112,91%
117,36%
122,00%
117,48%
125,00%
83,03%
117,40%

Átlagbér eFt/fő 2021. várható	Átlagbér eFt/fő 2022. terv
3 279	4 006
5 291	5 974
4 008	4 721
1 970	2 803
3 906	4 639

Béreköltség mindösszesen

1 136 687	1 334 469
-----------	-----------

SZOVA Nonprofit Zrt. 2022 évi üzleti terv
Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához

adatok ezer forintban

	2021. várható	2022. terv
Forrás:		
Nyitó egyenleg:		
- lakóházjavítási alap maradvány	220 476	229 558
- hátralék (1)	320 519	322 536
	-100 043	-92 978
Bevételek:		
Bérleti díj előírás		
- lakás	494 596	495 000
- lakbér beszámítás	-27 993	-29 000
- természetbeni megtérülés		0
vízdíj	58 783	59 500
szemétszállítási díj	31 958	32 500
takarítás+ÁFA	23 418	24 000
egyéb (fűtés, áram)	2 900	3 000
- nem lakás		0
bérleti díj + ÁFA	115 061	105 000
vízdíj + ÁFA	2 066	2 100
egyéb (gáz,áram)	21 526	22 000
- egyéb bevétel	6 990	6 500
Felújítás - Szentkirályi iskola	44 196	0
- <i>Bevételekből Szt. László kir.u.6.</i>	25 699	2 000
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növv. -)	-1 911	-2 000
Behajthatatlan bérleti díj	-1 476	-3 300
Önkormányzati forráskiegészítés	100 045	92 978
Forrás összesen: (3)	770 116	715 300
Felhasználás:		
Ingatlankezelési díj SZOVA Zrt.	270 022	270 022
Társasház üzemeltetés	80 759	82 000
Önkormányzati ingatlan üzemeltetés	93 256	94 000
Társasház karbantartás	28 667	28 500
Önkormányzati ingatlan karbantartás	131 421	130 000
Pénzeszköz átadás	10 841	4 500
Társasház felújítási alapképzés	84 014	85 000
- <i>ebből panelprogram, OKÖ program</i>	0	0
Ingatlan felújítás és/vagy lakásvásárlás	44 196	0
Vízdíj	64 260	64 500
Szemétszállítási díj	26 268	27 000
Beutalás ÁFA fizetéshez	29 390	27 500
- <i>Felhasználásból Szt. László kir.u.6.</i>	27 138	2 500
Felhasználás összesen: (4)	863 094	813 022
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	-92 978	-97 723
Hátralék (6)	322 536	327 836
Záró egyenleg (7) = (5+6)	229 558	230 113

Kiegészítő információk:

	2021.12.31
11747006-20211226 bankszámla egyenlege	55 051
SZOVA Nonprofit Zrt. Kezelési díj követelése	225 019
Főkönyv szerint Ök-val szembeni tartozás	-454 272
Főkönyv szerinti hátralék ÖK bérlők	322 430
	-131 842
Kezelési díj követelés ÖK-val szemben	225 019
Pénzmaradvány	-92 978
	132 041

SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti terv
Marketing, kommunikációs és PR költségek

	A marketing tevékenység tárgya	Tervezett költség (e Ft)
1.	Hirdetési keretszerződés helyi média	5 000
	<i>Parkolási csoport hirdetések, közlemények</i>	250
	<i>Társasházkezelés hirdetések</i>	250
	<i>Eladó ingatlanokkal kapcsolatos hirdetések</i>	1 000
	<i>Bérbeadó ingatlanokkal kapcsolatos hirdetések, szóróanyagok</i>	500
	<i>Álláshirdetések</i>	1 000
	<i>Létesítmények hirdetései</i>	500
	<i>Belső vállalati újság kiadásának költségei</i>	800
	<i>PR anyagok elkészítése</i>	700
2	Álláshirdetések	1 000
3	Vállalati rendezvények	2 500
4	Önkormányzati rendezvények támogatása	20 000
	Marketing költségek összesen	28 500