



ÜZLETI TERV 2023.

SZOVA

Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.

Tartalom

1	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
2	BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA.....	5
3	KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA	9
4	VÁRHATÓ EREDMÉNY VÁROSÜZEMELTETÉSI TEVÉKENYSÉGEK	12
5	INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEK.....	12
6	VÁRHATÓ EREDMÉNY INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEKKEL KORRIGÁLVA.....	13
7	LIKVIDITÁS.....	13
8	BERUHÁZÁSI TERV	15
9	ÖSSZEGZÉS	16

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Társaságunk a 2022. évben is hiánytalanul látta el széleskörű városüzemeltetési feladatait. A tevékenységi körünkbe tartozó hulladékgazdálkodás, közterületek tisztítása, a téli hó- és síkosság-mentesítés, valamint útfenntartás, útjavítás, mindemellett bérlemény- és épületkezelés, illetve üzemeltetés, társasház kezelés, parkolási rendszer üzemeltetése gördülékenyen működött. Cégünk biztosítja a szombathelyi, és az agglomerációban élők számára a kikapcsolódás lehetőségét a Kalandvárosban, a Tófürdőn, valamint a Műjégpályán.

Az elmúlt három évben cégünk városüzemeltetési tevékenységekből származó bevételei – részben a COVID járvány, részben pedig a járvánnyal összefüggő kormányzati intézkedések hatására – csökkentek vagy stagnáltak, miközben költségeink jelentősen emelkedtek. Ennek a folyamatnak az eredményeként rendszeres tevékenységeink veszteségessé váltak, 2022. évi veszteségük várhatóan 200-250 millió forint lesz. 2023-ban a költségek növekedése az eddigieknél is nagyobb ütemben folytatódik, mivel a villamos energia és a földgáz ára a korábbinak többszörösére emelkedett. Ez kalkulációnk szerint kb. 375 millió forinttal növeli költségeinket, emellett az energia ára beépül a vásárolt anyagok, szolgáltatások árába, így azok költsége is emelkedik.

Az említettek alapján rövid idő alatt megoldásra szorul az előző évek, és a 2023-ban várható költségnövekedések ellentételezése. Beszállítói oldalon a verseny gyakorlatilag megszűnt, eszközállományunk műszaki állapota kritikus, a munkaerőpiacon pedig az alacsony bérszínvonal miatt van a cég kiszolgáltatott helyzetben – ezeket a körülményeket figyelembe véve érdemi költségcsökkentésre reális lehetőség nincs, ezért elsősorban a bevételek növelésére kell törekedni. Számításunk szerint ahhoz, hogy a veszteséget elkerüljük és a devizakötvény adósságszolgálatához szükséges fedezetet is biztosítsuk, az eredményt befolyásoló – vagyis közvetített szolgáltatások nélkül számított – bevételeinket kb. 1 milliárd forinttal kell növelni.

Bevételeink növelése a szolgáltatási díjak emelésével lehetséges – emiatt a legtöbb területen áremelést tervezünk. A tervezett áremelés mértéke a hulladékgazdálkodás és a piaci alapon végzett társasház kezelés tekintetében 20%, az Önkormányzat számára nyújtott városgazdálkodási szolgáltatások vonatkozásában pedig a 2022. évi inflációnak megfelelően 14,50%. A díjemelés révén elérhető bevételnövekedés azonban nem lesz elegendő a magasabb költségek ellentételezésére, emiatt üzleti tervünkben a rendszeres városüzemeltetési tevékenységekből 482 millió forintos üzemi veszteséggel számolunk.

A rendszeres tevékenységek veszteségét 2021-ben és 2022-ben kompenzálta az ingatlanértékesítésekből származó jelentős nyereség. Pénzügyi helyzetünk stabilizálása és a városüzemeltetési tevékenységek veszteségének legalább részleges finanszírozása érdekében 2023-ban is szükséges és elkerülhetetlen lesz további ingatlanok értékesítése. Üzleti tervünkben 600 millió forint ingatlanértékesítésből származó bevételt és ~284 millió forint nyereséget feltételezünk. A rendszeres tevékenységek veszteségét és az ingatlanértékesítés nyereségét összegezve tervezett üzemi eredményünk 148 millió forint veszteség.

A bizonytalan gazdasági helyzet miatt azonban a tervezett ingatlanértékesítési bevétel realizálása kérdéses, így üzleti tervünknek ez jelentős kockázati eleme. Amennyiben az ingatlanértékesítések nem valósulnak meg, veszteségünk tovább nő.

A bevételeink zömét kitevő *hulladékgazdálkodási közszolgáltatás* költségeit a közszolgáltatóknak jelenleg az állam téríti az NHKV Zrt-n keresztül. Az NHKV Zrt. a közszolgáltatónak fizetett szolgáltatási díjat 2023-ban 20%-kal növeli. Ennek megfelelően a SZOVA Nonprofit Zrt. üzleti tervében a közszolgáltató SZOMHULL Nonprofit Kft-nek számlázott alvállalkozói díj 20%-os emelésével kalkulálunk.

Kockázatot hordoz, hogy 2023. július 1-től a hulladékgazdálkodás teljes rendszere átalakul – az NHKV Zrt. szerepét az állammal kötött koncessziós szerződés alapján a MOL Nyrt. leányvállalata, a MOLHU MOL Zrt. veszi át. A koncessziós társaság együttműködési szándékával társaságunkat már megkereste, azonban az új rendszer működéséről, különösen annak pénzügyi-gazdasági feltételeiről minimális információval rendelkezünk. Üzleti tervünk arra a feltételezésre alapoz, hogy az új működési rendszer bevételeinket jelentős mértékben nem befolyásolja, és az alvállalkozói díj emelését mind az NHKV Zrt, mind a MOLHU MOL Zrt. elismeri.

Bevételeink másik jelentős hányada Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától származik. A *városüzemeltetési szolgáltatások* díjának tervezett, a 2022. évi inflációt követő 14,50%-os emelése az önkormányzati kiadások kb. 304 millió forintos emelkedését vonja maga után. Ennél jóval nagyobb mértékű díjemelés lenne indokolt, azonban a tervezésnél tekintettel voltunk az Önkormányzat jelenlegi pénzügyi helyzetére is.

Tevékenységeink harmadik csoportjának, a *piaci alapon nyújtott szolgáltatásoknak* – létesítmények belépődíja, társasház kezelés, közszolgáltatáson kívüli hulladékgazdálkodási tevékenységek – a díjtételeit az önkormányzati gazdasági társaságokat sújtó díjstop megszűnését követően 2022. második félévében már megemeltük – az ebből származó bevételnövekedés azonban nagyságrendileg legfeljebb 15-20 millió forint. 2023-ban a társasházkezelési tevékenységnél további 20% díjemelést tervezünk. Ugyanakkor a nem lakás célú ingatlanok bérleti díj bevételeinél nem számolunk áremeléssel, sőt a romló gazdasági helyzet és a rezsiköltségek emelkedése miatt több bérlő is felmondta a bérleti szerződését, ezért a bérleti díj bevételeink csökkenni fog.

A *jóléti létesítmények* – Tófürdő, Kalandváros, Műjégpálya – üzemeltetése nem nyereséges tevékenység. A Tófürdőt változatlan jegyárakkal nyitjuk meg a nyári időszakban, a Kalandváros a megszokott nyitva tartással üzemel majd, a Műjégpálya téli üzemeltetéséről viszont csak az őszi folyamán születik döntés.

A feladataink ellátásához szükséges *humán erőforrás* biztosítása már eddig is számos nehézségbe ütközött. Működőképességünk megőrzése érdekében az elmúlt években lehetőségeinket meghaladó béremelést hajtottunk végre. Üzleti tervünkben az adminisztratív állomány átlagosan 15%-os és a fizikai állomány átlagosan 20%-os béremelésére teszünk javaslatot. A béremelés költsége járulékokkal együtt összesen kb. 287 millió forint.

Likviditásunk megőrzéséhez nem csak a növekvő működési költségek, hanem a devizakötvény adósságszolgálatának a fedezetét is biztosítani szükséges. Az OTP Bankkal kötött megállapodás alapján a 2023-ban esedékes ~1,3 milliárd svájci frank összegű törlesztésből ~815 ezer svájci frankra az ingatlanok vételárából befolyt és biztosítéki számlán elhelyezett összeg nyújt fedezetet, ~485 ezer svájci frankot plusz az esedékes kamatokat, összesen 260-270 millió forintot kell egyéb forrásból finanszírozunk.

Az üzemi veszteség (148 millió Ft) és az adósságszolgálat (265 millió Ft) finanszírozása tehát minimum 407 millió forint forrásigényt jelent. Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítések nem realizálódnak, vagy olyan ingatlanok kerülnek értékesítésre, amelyek bevétele likviditási szempontból nem vehető figyelembe (jelzáloggal terhelt ingatlanok) akkor ez az összeg növekedhet.

Az előző években gyakorlattá vált, hogy a kötvénytörlesztés egy jelentős részét amortizációból finanszíroztuk. 2023-ban is eszerint járunk el és emiatt fejlesztési, beruházási lehetőségeink továbbra is korlátozottak – a 250 millió forintos amortizációs keretből 168 millió forintot tervezünk eszközpótlásra fordítani. Ugyanakkor a koncessziós rendszerben a MOL várhatóan szigorú minőségi követelményeket támaszt az alvállalkozókkal szemben és ezeknek a követelményeknek a teljesítése beruházási kényszert jelenthet. A hulladékgazdálkodás mellett a köztisztasági, különösen a téli munkák során bevethető járművek állapota kritikus.

Pénzügyi helyzetünk nem teszi lehetővé a korábban megkezdett ingatlanfejlesztési projektek folytatását, az ezekhez szükséges forrást nem tudjuk előteremteni.

A Körmenői úti régi hulladéklerakó területén támogatásból finanszírozni tervezett *napelempark megvalósítása* viszont az energiaköltségek növekedése miatt kulcskérdéssé vált. A tervezett kiserőmű lehetővé tenné az általunk felhasznált villamos energia jelentős részének megtermelését, így mind az energia költségeink, mind a piacnak való kitettségünk csökkenne. A kb. 800 millió forint költségvetésű beruházáshoz ~310 millió forint önerő biztosítása szükséges, melyet a forgalomképes ingatlanok értékesítésével kívánunk biztosítani.

Összefoglalva, a SZOVA Nonprofit Zrt. 2023. évi veszteségét az alábbi tényezők indukálják:

- Energiaköltségek növekedése kb. 350 millió forint;
- Bérköltségek és személyi jellegű ráfordítások növekedése kb. 290 millió forint;
- Nem lakás célú ingatlanok bérleti díj bevételek csökkenése, 30 millió forint;
- Bérlakások (Önkormányzat + SZOVA tulajdon) bérleti díj emelésének elmaradása – 10% lakbéremelés hatása kb. 30 millió forint.

2. BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi tervezett árbevétele 4,7 milliárd forint. Ezen belül a rendszeres tevékenységekből 4 milliárd forint bevételünk keletkezett, 700 millió forint pedig az értékesített ingatlanok eladásából folyt be.

2023. üzleti évben a hulladékgazdálkodásból és a városüzemeltetési szolgáltatásokból a tavalyinál 600 millió forinttal magasabb ~4,6 milliárd forintos árbevételt tervezünk elérni, az ingatlanértékesítések tervezett bevétele pedig 600 millió forint.

A SZOMHULL Nonprofit Kft-nek nyújtott *hulladékgazdálkodási alvállalkozói tevékenységből* 2022-ben 1,21 milliárd forint árbevétel keletkezett. 2023. január 1-től az alvállalkozói díjat az eddigi 4,39 Ft/liter összegről 20%-kal, 5,27 Ft/liter összegre tervezzük emelni, ami éves szinten kb. 240 millió forint plusz bevételt eredményezhet társaságunknak. Ez a számítás feltételezi, hogy a 2023. július 1-től hatályba lépő koncessziós rendszerben is ez a díj marad érvényben. A közszolgáltatáson kívüli hulladékgazdálkodási szolgáltatások – pl. edénybérlet, konténeres hulladékszállítás, hulladék ártalmatlanítás – 2022. második félévében 30% körüli áremelést hajtottunk végre. Ezen a téren további díjemeléssel nem számoltunk, azonban a 2022. évi áremelés áthúzó hatása 28 millió forint bevétel-növekedés lehet. A

hulladékgazdálkodási tevékenységek tervezett árbevétele összesen 1,720 milliárd forint, ami 19%-os növekedés a 2022. évi várható bevételhez képest.

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízásából végzett **közterület takarítás és útépitési tevékenység** díjait 14,50 %-kal emeljük. Ezen szolgáltatások díja 2020. februárja óta változatlan, és a költségek növekedése az azóta eltelt időszakban lényegesen magasabb volt 14,50 %-nál.

A köztisztasági tevékenységekből 417 millió forint, az útépitésből 253 millió forint árbevételt tervezünk elérni.

A **fizető parkolási rendszer** üzemeltetési díja tervünk szerint nagyobb mértékben emelkedik: a 2021. és 2022. évi havi 16 millió forint helyett havi 30 millió forint, évi 360 millió forintos bevétellel kalkulálunk. A magasabb üzemeltetési díjat az teszi lehetővé, hogy a parkolási rendszer bevétele a COVID járvány elmúltával visszaállt a korábbi szintre, sőt, a 2022-ben végrehajtott áremelést követően már meghaladja a 2019. évi szintet.

Az **önkormányzati ingatlanok kezelési** díját szintén 14,50 %-kal tervezzük emelni, az eddigi havi nettó 17,718 millió forintról havi 20,287 millió forintra. A megemelt kezelési díj és az egyéb költségek finanszírozása szükségessé tenné a bérlakások bérleti díjának jelentős mértékű emelését, de az amúgy is nehéz helyzetben lévő bérlőkre nem szeretnénk további terheket róni.

A **nem lakás célú ingatlanok bérbeadásából** 2022-ben kb. 137 millió forint árbevételre tettünk szert. Az energia áremelkedés a bérlőket is jelentős mértékben terheli, ezért azzal kell számolnunk, hogy a bérlők egy része felmondja a bérleti szerződést. A Vas Megyei Kormányhivatal 2023. január 15. hatállyal kiköltözött a Jászai Mari utca 2. sz. alatti irodaépületből, ami éves szinten kb. 18 millió forint bevételkiesést jelent. Üzleti tervünkben további bérlők távozásával és 30 millió forintos bevételcsökkenéssel kalkulálunk. A bevételek csökkenése és az építményadó a nem lakás célú ingatlanok hasznosítását is veszteségesse teszi.

A **társasházkezelési tevékenység** árbevétele évek óta 100 millió forint körül van. A 2022. évi átlagos 5%-os díjemelést követően 2023-ban a többi piaci szereplőhöz hasonlóan 20%-os mértékű díjemelést tervezünk végrehajtani – ennek hatása kb. 20 millió forintos bevételnövekedés lehet.

A **Tófürdő** 2022. évi bevétele 53 millió forint volt, úgy, hogy 2022. július 1-től a belépőjegy árát kb. 40%-kal emeltük. 2023-ban a létesítmény áramköltsége számításunk szerint kb. 184 millió forint lesz – tehát ahhoz, hogy a korábbi eredményt – veszteséget – szinten tudjuk tartani, kb. négyszeres díjemelésre lenne szükség változatlan látogatószám mellett, amit nem tartunk kivitelezhetőnek. Így a 2023. évi üzleti tervünkben további díjemeléssel nem számolunk és a Tófürdőn az előző évvel azonos, 53 millió forintos árbevételt tervezünk elérni. A **Kalandvárosban** is a 2022. évvel azonos, 24 millió forint árbevételt várunk. A **Műjégpálya** üzemeltetéséből bevételt nem tervezünk, mivel a létesítmény nyitásáról csak az őszi folyamán hozunk döntést.

A létesítmények változatlan belépődíja és energiaköltségének növekedése 2023-ban kb. 150 millió forint veszteséget okoz – ez a SZOVA Nonprofit Zrt. üzemi veszteségének közel egyharmada.

A **közvetített szolgáltatások** döntő hányadát az önkormányzati ingatlanok bérleti díjából keletkező bevétel teszi ki. Ahogy az előzőekben szerepelt, a bérleti díjak nem módosulnak, így az ezekből származó bevétel változásával sem számolunk. A bérleti díjakhoz kapcsolódó egyéb

továbbhárított tételek – pl. közös használatú helyiségek közműköltése, takarítás, ingatlanok karbantartása, stb. – viszont nőnek, ezért összességében a közvetített szolgáltatások bevételeinek 5%-os emelkedésével, 1,156 milliárd forint bevétellel kalkulálunk. Ugyanilyen mértékben emelkedik a közvetített szolgáltatások költsége is.

A közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatban jelezzük, hogy a Szombathelyi Pingvinek tulajdonában lévő Fedett Jégcsarnok áramellátását jelenleg a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő transzformátor biztosítja. Így az áramszolgáltató a jégcsarnok áramdíját társaságunknak számlazza ki, majd azt változatlan összegben tovább hárítjuk a sportegyesületre. A SZOVA Nzrt. menedzsmentje, SZMJV vezetése a klubbal közösen keresi az alternatív megoldások és az olcsóbb árambeszerzés lehetőségét. Emiatt a csarnok üzemideje és a társaságunkon keresztül felhasznált áram mennyisége is változhat, de a létesítmény áramfelhasználása a jelenlegi árakon és hat hónapos üzemidőt feltételezve akár a száz millió forintot is elérheti – ez az összeg költségeinkben és bevételeinkben is megjelenik.

A SZOVA Nonprofit Zrt. **rendszeres tevékenységeinek** tervezett árbevétele 2023-ban 4,57 milliárd forint.

2022-ben a Sárdi-ér utcai ipari parki telkek és az önkormányzati ingatlancsomag részeként értékesített Homok utcai terület eladásából 693 millió forint bevételünk keletkezett. 2023-ban 600 millió forint **ingatlanértékesítés**ből származó bevétellel számolunk. Ez a tétel az üzleti terv legbizonytalanabb eleme és fő kockázati tényezője.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. decemberében az alaptevékenységek működőképességének megőrzése érdekében a 461/2022 (XII.08.) Kgy. sz. határozatban felhatalmazta társaságunkat az alaptevékenységekhez nem szükséges ingatlanok értékesítésére.

Piaci kereslet függvénye, hogy az eladásra szánt ingatlanok közül melyek kerülnek majd sikeresen értékesítésre. Likviditási forrásként csak a devizakötvény biztosítéki rendszerébe nem tartozó ingatlanok eladási árával számolhatunk, így elsősorban ezeknek az értékesítésére koncentrálnunk. Elsősorban a lezárt Körmendi úti hulladéklerakó területén kialakításra kerülő telkekre (amely a terület környezetében lévő talajban található 7 méter vastagságú kevert szemét, metán-és szén-dioxid tartalom miatti alapvetően rossz forgalomképességét a Szent Quirinus út megnyitása javíthatja), a több, mint 1 éve sikertelenül értékesítés alatt lévő 11-es Huszár úti ingatlanra, valamint az év folyamán később amennyiben szükségessé válik a kiürített Welther Károly utcai irodaépületre. A problémás ingatlanok értékesítését Szombathely MJV vagyonrendelete szerint inkább piacképes ingatlannal egy csomagban kívánjuk értékesíteni, bízva így a sikeres értékesítésben.

Az ingatlanértékesítések árbevételét figyelembe véve 2023-ban 5,147 milliárd forint árbevételt tervezünk elérni. A tervezett bevételek részletezését az alábbi táblázat tartalmazza.

Tevékenység	Várható árbevétel 2022	2023. terv	Változás
	ezer Ft	ezer Ft	%
Hulladékgazdálkodás alvállalkozói tevékenység	1 210 418	1 452 502	20%
Egyéb hulladékgazdálkodási tevékenység	238 973	267 650	12%
Közterületek takarítása	364 319	417 145	15%
Parkolás üzemeltetés	193 596	360 000	86%
Útépités	228 139	252 949	11%
Önkormányzati ingatlankezelés	212 616	243 445	15%
Tófürdő	53 983	53 983	0%
Műjégpálya	19 543	0	-100%
Kalandváros	23 886	23 886	0%
Társasház kezelés	103 722	124 467	20%
Saját lakások bérbeadása	25 184	25 184	0%
Nem lakás célú ingatlanok hasznosítása	137 592	107 592	-22%
SZOVA parkolók	21 676	23 676	9%
Ipari tevékenységek	15 571	17 828	15%
Fonyódi üdülő	1 596	1 596	0%
Takarítás	2 219	2 219	0%
Anyageladás	10 449	5 449	-48%
Gépkölcsönzés	346	346	0%
Értékbecslés	632	632	0%
Számviteli szolgáltatások	7 320	7 320	0%
Irodai gépek bérbeadása	936	936	0%
Reklámtevékenység	630	630	0%
Egyéb pénzügyi tevékenység	1 674	1 674	0%
Egyéb tevékenységek	172	172	0%
Ingatlanértékesítés	693 891	600 000	-14%
Közvetített szolgáltatások	1 100 977	1 156 026	5%
összesen	4 670 060	5 147 307	10%

3. KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

Társaságunk működési költségeinek szerkezete 2022-ben jelentősen megváltozott és ez 2023-ban tovább folytatódik. A változás oka, hogy az anyagi jellegű költségek növekedési üteme magasabb a személyi jellegű ráfordítások növekedésénél. 2022-ben 20%-os béremelést hajtottunk végre, az anyagi jellegű kiadások azonban kb. 40%-kal emelkedtek.

Emiatt az összes költségen belül – bár továbbra is meghatározó – csökken a személyi jellegű kiadások aránya.

Az *anyagköltségek* emelkedését elsősorban a villamos energia és a földgáz beszerzési árának rendkívüli növekedése okozza. Az áramot közbeszerzési eljárás keretében szerzi be társaságunk. A 2023. évre lefolytatott közbeszerzési eljárás alapján 252,60 Ft/kWh áron kötöttünk szerződést a 2022. évi 57 Ft/kWh árral szemben. Ennek következtében áramköltségünk várhatóan ~370 millió forint lesz, miközben 2021-ben még csak 37 millió forint, 2022-ben pedig 85 millió forint volt.

A 2023. évre kalkulált 370 millió forintos *áramköltség* 50%-át, 184 millió forintot a Tófürdő és a Műjégpálya felhasználása teszi ki – a jégpálya esetében jégkészítéssel nem számolunk, csak a berendezések üzemképességének megőrzéséhez szükséges áramköltséggel kalkulálunk. A Boglárka utcai irodaépület tervezett áramfelhasználása 112 millió forint, a Jászai Mari utcai telephely költsége pedig 37 millió forint.

A *földgáz* beszerzési ára a 2023. gázévre 92 Ft/kWh – ez kb. tízszerese a 2022. évi beszerzési árának. A 2022. évi 40 millió forint gázköltséggel szemben tervünkben 104 millió forint költséggel számolunk. A legnagyobb fogyasztási hely a Jászai Mari utcai telephely. A gázfelhasználást jelentősen csökkenteti a Welther Károly utcai irodaépület kiürítése.

Az áram- és gázfelhasználás csökkentése érdekében több takarékosági intézkedést hoztunk – irodaépület nyitvatartási idejének rövidítése, irodák hőmérsékletének csökkentése, telephelyek világításának felülvizsgálata, jégpálya zárva tartása – ezek az intézkedések azonban csak arra elegendőek, hogy a költségnövekedés mértékét csökkentsék.

Az áramhoz és a földgázhoz viszonyítva kisebb, de szintén jelentős mértékben emelkedik az *üzemanyagfelhasználás* költsége. 2022-ben a gázolaj ára kb. megduplázódott 2021-hez viszonyítva. Az első negyedében még valamennyi, azt követően pedig a 7,5 tonna alatti járműveket lehetőségünk volt kedvezményes áron tankolni. Ezek az opciók azonban megszűntek, és a gázolaj felhasználás költsége havonta kb. 3 millió forinttal emelkedett. 2023-ban egyrészt ennek a változásnak az áthúzódó hatása növeli költségeinket, másrészt az előrejelzések további áremelkedést valószínűsítenek. Emiatt tervünkben az előző évi 132 millió forinttal szemben 168 millió forint üzemanyagköltséggel számoltunk.

Az energiahordozók mellett az *alkatrészfelhasználás* a legjelentősebb tétel az anyagköltségeken belül. Itt nem csak az áremelkedéssel, hanem a járműpark egyre rosszabb műszaki állapotával is számolni kell. 2023-ban 95 millió forint értékű alkatrész felhasználásával kalkulálunk, ami 20 millió forintos növekedés 2022-höz viszonyítva.

A gázolajhoz hasonlóan egy év alatt kb. duplájára emelkedett az *útszóró só* beszerzési költsége. A korábbi szerződés keretében 35.000 Ft/tonna áron tudtunk vásárolni, a jelenlegi beszerzési ár 73.000 Ft/tonna. A sófelhasználás költségét az időjárás határozza meg – tervezéskor azt

feltételeztük, hogy 2023-ban az utóbbi évekhez hasonló enyhe lesz a tél, de így is 14 millió forintot kell az útszóró só felhasználásra fordítani.

Az *egyéb anyagköltségeknél* az infláció körüli 15-20% közötti növekedést várunk, így összességében anyagköltségeink a 2022. évi 450 millió forintról várhatóan 891 millió forintra emelkednek.

Az *igénybe vett szolgáltatásoknál* kisebb mértékű emelkedéssel számolunk a 2023. évi üzleti tervben. 2022-ben kb. 410 millió forint értékű külső szolgáltatást vettünk igénybe tevékenységünkhöz, ez az összeg várhatóan ~450 millió forintra emelkedik.

Eszközeink leromlott műszaki állapota, az áremelkedés és a munkaerőhiány együttesen okozza, hogy a *külső karbantartási költségek* várhatóan 25%-kal magasabbak lesznek a tavalyinál. Ingatlanok karbantartására 37,5 millió forintot, a gépek, berendezések és egyéb eszközök karbantartására pedig 80 millió forintot irányoztunk elő. Emellett 35 millió forintra becsüljük a meghibásodás miatt kieső járművek, munkagépek helyettesítéséhez szükséges eszközök bérleti díját. Ez az összeg tartalmazza a hulladéklerakó rézsűépítéséhez szükséges munkagépek költségét is.

Társaságunk társadalmi felelősségvállalással, önkormányzati rendezvénytámogatással, szponzorációval, hirdetésekkel kapcsolatosan tervezett marketing-PR- és kommunikációs tevékenységeinek költségvetési összege 40 millió forint.

Alvállalkozói tevékenységekre viszont az előző évi 56 millió forint helyett csak 26 millió forintot tervezünk felhasználni. A csökkenést az magyarázza, hogy 2022-ben 42 millió forint értékű aszfaltozási és pályaszerkezet felújítási munkát végeztettünk el alvállalkozókkal – 2023. évre ilyen megbízással nem számolunk.

A *banki és biztosítási szolgáltatások költsége és az illetékek* összege 2022-ben 58 millió forint volt. Ezek a költségek várhatóan az infláció körüli mértékben emelkednek, 2023. évre 67 millió forint kiadást terveztünk erre a célra.

A *közvetített szolgáltatások* költsége a bevételekkel egyező 1,156 milliárd forint.

Az *eladott áruk beszerzési értéke* 2023. évi tervünkben 5 millió forint – ez az értékesített hulladékgyűjtő edények és egyéb anyagok beszerzési költsége.

Eredménykimutatási tervünkben a bevételekhez hasonlóan elkülönítve mutatjuk ki az *ingatlanértékesítések tervezett költségét*, amely szintén az eladott áruk beszerzési értéke soron jelenik meg. A 600 millió forint értékesítési bevétellel 352 millió forint költséget állítunk szembe – azonban figyelembe kell venni, hogy az ingatlanértékesítések megvalósulását a piaci kereslet határozza meg.

A 2018-2022. közötti 5 éves időszakban társaságunk *béreköltsége* 35%-kal emelkedett. Ennek ellenére munkaerőpiaci helyzetünk romlott, mivel a piaci bérek ennél is nagyobb mértékben emelkedtek. A béremelkedés szolgáltatásaink árában nem volt érvényesíthető, ez az egyik fő oka az üzemi eredmény romlásának, a rendszeres tevékenységek veszteségessé válásának.

2023-ban ez a folyamat folytatódni látszik. Január 1-től a minimálbér 14%-kal, a garantált bérminimum 16%-kal emelkedett. A munkaerő megtartása és feladataink ellátása érdekében legalább hasonló mértékű béremeléssel kell számolni, még akkor is, ha tudjuk, hogy

a bevételek nem nyújtanak fedezetet a növekvő költségekre. Üzleti tervünkben a fizikai munkavállalók bérének átlagosan 20%-os és a szellemi foglalkozásúak átlagosan 15%-os béremelésére teszünk javaslatot 2023. január 1-től.

2022-ben társaságunk átlagos statisztikai állományi létszáma 265 fő volt, ami 17 fő csökkenést jelent 2021-hez viszonyítva. Ezt kisebb részben a szervezeti változások, nagyobb részben a fluktuáció okozta - a kilépő munkavállalókat sok esetben nem tudtuk pótolni. 2023-ban azzal számolunk, hogy a hulladékgazdálkodás fizikai munkavállalóinak létszámát 5 fővel növelni tudjuk, emellett egy fő műszaki ellenőr belépésével is tervezünk.

A béremelés és a létszámváltozás együttes hatására a bértömeg a 2022. évi 1,311 milliárd forintról 1,546 milliárd forintra emelkedik. Ez egy év alatt 235 millió forintos, kb. 18%-os bérköltség növekedést jelent. Ezek a számok tartalmazzák a 2022. évi szervezeti változásokból – két igazgatói pozíció megszűnt – eredő megtakarítást is, amely kb. 20-25 millió forint.

Jelen terv tartalmazza a 13. havi bér összegét, amely járulékokkal együtt kb. 100 millió forint költséget jelent. A társaság pénzügyi helyzete nehezen teszi lehetővé a 13. havi bér kifizetését, azonban a korábban kifejtetteknek megfelelően ezen juttatás teljes mértékben indokolt.

Az **egyéb személyi jellegű ráfordítások** meghatározó hányadát a béren kívüli juttatások, a cafetéria keret jelenti. Ennek összege a minimálbérhez kötött, emiatt ezen a soron 15%-os növekedéssel kalkulálunk. A munkáltatói járulékok mértéke nem változik, ezért várhatóan a bérköltségekhez hasonlóan 18%-kal emelkednek az itt elszámolt kiadásaink.

A 2023. évre tervezett összes személyi jellegű ráfordítás 1,923 milliárd forint.

Személyi jellegű ráfordítások alakulása ezer Ft	2018	2019	2020	2021	2022	2023. terv
Bér	967 317	1 059 822	1 077 038	1 136 687	1 311 878	1 546 367
Személyi jellegű ráfordítások	103 522	102 222	113 267	128 239	144 439	166 750
Járulék	210 007	207 877	175 665	177 448	176 933	210 000
Összesen	1 280 846	1 369 921	1 365 970	1 442 374	1 633 250	1 923 117
Előző év = 100%	100	107%	100%	106%	113%	118%
2018= 100%	100	107%	107%	113%	128%	150%

2022-ben a Boglárka utcai irodaépület üzembe helyezése jelentősen emelte az **értéksökkenési leírás** összegét. 2023-ban hasonló volumenű beruházással és aktiválással nem számolunk, ezért az amortizáció tervezett összege 10 millió forinttal alacsonyabb az előző évinél, 255 millió forint.

Az **egyéb ráfordítások** összege 2022-ben várhatóan ~385 millió forint lesz. Ezen belül a legjelentősebb tétel a hulladéklerakási járulék összege, amely 203 millió forint volt. Ezen kívül itt számoljuk el a különféle adó jellegű tételeket – iparüzési adóépitményadó, gépjárműadó, innovációs járulék, gépjármű adó -, az értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a leltárhiányokat és a leírt követeléseket is.

2023-ban a hulladék lerakási járulék növekedésével nem számolunk, azonban a magasabb árbevétel miatt az iparüzési adó és az adó összegének emelkedése miatt az építményadó becslésünk szerint 12-12 millió forinttal magasabb lesz az előző évinél.

2022-ben az értékesített tárgyi eszközök egyéb ráfordításként elszámolt nyilvántartási értéke 22 millió forint volt. 2023. évi tervünkben az ingatlanértékesítések költségét az eladott áruk beszerzési értéke soron jelenítjük meg, emiatt összességében az előző évihez hasonló összegű, 382 millió forint egyéb ráfordítást tervezünk.

4. VÁRHATÓ EREDMÉNY - VÁROSÜZEMELTETÉSI TEVÉKENYSÉGEK

Társaságunk rendszeres tevékenységekből származó üzemi eredménye már 2022-ben is jelentős, 200 millió forintot meghaladó veszteség volt.

2023-ban az energiaköltségek és az infláció, valamint a béremelés hatására a költségek több száz millió forinttal emelkednek. Ezt csak részben ellensúlyozható a szolgáltatási díjak emelésével, ezért a veszteség tovább növekszik – 481 millió forintos üzemi veszteséggel számolunk.

5. INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEK

A rendszeres tevékenységek veszteségének kompenzálása, a veszteség finanszírozása érdekében kénytelenek vagyunk társaságunk ingatlanvagyonának egy részét értékesíteni.

Az ingatlanjainknak egy részét eredetileg is tovább értékesítési céllal vásároltuk, másik részüket bérbeadással hasznosítottuk. Jelen helyzetben ingatlanfejlesztésekhez szükséges forrásokkal nem rendelkezünk és működőképességünk megőrzéséhez sürgősen jelentős összegű likvid forrásra van szükség.

Ezek a körülmények arra sarkallnak, hogy ingatlanvagyonunk értékesítésében gondolkodjunk. Tisztában vagyunk azzal, hogy ez a vállalati vagyon felélését jelenti, azonban más lehetőség társaságunk finanszírozásához szükséges források biztosítására nem mutatkozik. 2023. évi tervünkben a kikiáltási ár feletti mintegy 15%-kal magasabb nagyságrendű, 600 millió forint összegű ingatlanértékesítési bevétellel és 248 millió forint nyereséggel számolunk, amely az alábbi tételekből tevődik össze:

Ingatlan címe	Telek terület (m2)	Épület összes alapterülete (m2)	Besorolás	KSZÉ (Ft)	Kikiáltási ár (Ft)
Kossuth Lajos u. 11.	503	581	irodaház, udvar	125 080 253	151 100 000
11-es Huszár út 2. fszt. 15.	259	376	üzlethelyiség	38 234 000	38 234 000
Ferenczy István u. hrsz.: 10427/49	9973	0	telephely	609 629	62 600 000
Ferenczy István u. hrsz.: 10427/35	10608	0	telephely	648 446	56 100 000
Bejczy István u. 1-3. fszt. 9.	társasház	1161	irodaház, ügyféltér	209 490 766	235 500 000

A Tisztelt Tulajdonosunknak 2022. novemberében jeleztük, hogy a tehermentes - és ezáltal szabadon felhasználható forrás lehetőségét magában rejtő – ingatlanelemeink közül van, amelyet elfogadott üzleti terv alapján történt többszöri pályáztatással, illetve ezt követően hozott igazgatósági döntésen alapuló szabadpiaci értékesítéssel sem sikerült ezidáig

értékesíteni, továbbá vannak olyan telekalakítás alatt álló területeink, melyek a régi hulladéklerakó területén helyezkednek el, ahol a Ferenczy utca folyamatban lévő kialakítása miatt előzetesen talajfúrásokkal alátámasztott módon 50% körüli metán- és szén-dioxid tartalom van, ezért értékesítésük önmagukban valószínűleg nagyon nehéz lesz. Mivel önmagukban történő eladásuk továbbra sem kecsegtet sok sikerrel, Tulajdonosunknak jeleztük, hogy az Önkormányzattal 2021-ben sikeresen lebonyolított egyben történő értékesítés lehet ismételt indokolt, melyre SZMJV Vagyonrendelete lehetőséget biztosít. Ezt követően a 461/2022. (XII. 8.) Kgy. számú határozat 2. pontja szerinti jóváhagyás birtokában fizetőképességünk megőrzése érdekében felbecsültettük kizárólag azon - álláspontunk szerint - piacképes ingatlanjainkat, melyek társaságunk alapműködéséhez nem szükségesek, és egyéb fejlesztési és/vagy jóléti célokat sem szolgálnak.

Fentiek szerint SZMJV Önkormányzata Vagyonrendelete szerint a több mint 1 éve sikertelenül hirdetett 11-es Huszár út 2. fszt. 15. szám alatti ingatlant, továbbá a talaj összetétele miatt várhatóan nehezen értékesíthető, kialakulóban lévő Ferenczy I. u. 10427/49 és 10427/35 hrsz.-ú telkeket, egy vélhetően erősebb kereslettel/vonzóerővel bíró, bár több mint 2 éve kihasználatlanul álló Kossuth Lajos u. 11. szám alatt található ingatlanunkkal csomagban tervezzük értékesíteni, míg a jelenleg a Kormányhivatal által okmányiroda működtetése céljából 2028-29-ig havi nettó 1,3 millió forint körüli összegért bérelt ingatlant önálló entitásként.

Természetesen sikertelen csomagértékesítés esetén a Kossuth 11. szám alatti ingatlan önálló értékesítése is szükségessé válik, illetve vizsgáljuk további vagyonelemek értékesítésének a lehetőségét

6. VÁRHATÓ EREDMÉNY INGATLENÉRTÉKESÍTÉSEKKEL KORRIGÁLVA

Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítések megvalósulnak, akkor társaságunk árbevétele 5,149 milliárd forint, üzemi eredménye 197 millió forint veszteség, adózás előtti eredménye pedig 197 millió forint veszteség.

7. LIKVIDITÁS

A *devizakötvény*ből fennálló tartozás a 2023. január 1-ei állapot szerint 13 millió svájci frank, amelyből 3 millió svájci frankra nyújt fedezetet a 2021-2022. évi ingatlanértékesítésekből befolyt összeg.

A kötvény futamidejéből hátra lévő 10 évben még 10 millió svájci frank - a jelenlegi árfolyamon számolva 4 milliárd forint - törlesztése és kamata igényel fedezetet.

Normál esetben a rendszeres tevékenységeknek kellene olyan nyereséget termelni, amely elegendő az adósságszolgálat teljesítésére. Jelenleg azonban a rendszeres tevékenységek is veszteségesek, ezért a SZOVA Nonprofit Zrt. 2023-ban várhatóan elveszíti önfinanszírozó képességét.

Az OTP bankkal kötött megállapodás alapján a devizakötvény 2023. júniusában esedékes törlesztésének 75%-a, a 2023. decemberében esedékes törlesztésnek pedig 50%-a fizethető a kötvény óvadéki számláján lévő összegből. Ezt figyelembe véve a törlesztéshez és a kamatfizetéshez kb. 260 millió forint egyéb forrás szükséges – az első félévben 97 millió forint, a második félévben 163 millió forint.

A kötvény adósságszolgálatára és a tervezett 481 millió forintos üzemi veszteség 2023-ban összesen kb. 740 millió forint finanszírozási igényt jelent.

A likviditási problémákat **ingatlanértékesítéssel** tudjuk kezelni. Az ingatlanértékesítések elméletileg megoldást jelenthetnek, azonban erre alapozni több szempontból is kockázatos:

- Kérdéses, lesz-e fizetőképes kereslet az eladásra kínált ingatlanokra, sikerül-e realizálni a betervezett tranzakciókat.
- Az értékesíthető ingatlanok száma véges, a jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítéséből keletkező bevétel pedig - az OTP Bankkal kötött megállapodás alapján - a kötvény biztosítékát képezi, csak ütemezetten, a kötvény törlesztésére vehető igénybe, a veszteség finanszírozására nem használható fel.
- Az ingatlanértékesítésekből befolyó összeg egyszeri bevételt jelent, megnövekedett kiadásaink – különösen a személyi jellegű ráfordítások – viszont a jövőben folyamatosan jelentkeznek.
- Az ingatlanértékesítések előkészítése, a szabályzataink szerinti pályázat lebonyolítása, az adásvételi szerződés tulajdonosi jóváhagyása még fizetőképes kereslet esetén is hosszú időt igényel, ezért akut probléma kezelésére nem alkalmazható.

Ezekből a kockázatokból az következik, hogy egy-egy év problémáinak átmeneti megoldására lehet alkalmas az ingatlanvagyon értékesítése, hosszú távú megoldást azonban nem jelent. A tényleges megoldáshoz a rendszeresen végzett tevékenységeink nyereségtermelő képességét szükséges helyreállítani.

Forráshiány miatt az előző években előkészített ingatlanfejlesztési projekteket nem tudjuk megvalósítani, a rekonstrukciós tervekkel érintett ingatlanok is értékesítésre kerülhetnek.

2023-ban a folyamatosan képződő bevételek és az év elején meglévő pénzeszközök várhatóan 4-5 hónapig biztosítják a kiadások fedezetét, ezt követően várhatóan likviditási problémák jelentkeznek. Tulajdonosunk a költségvetésében erre a célra 700 millió forintos keretösszeget különített el, melyet a szükséges mértékben és gyakorisággal társaságunk rövid időn belül le tud hívni.

Jelezzük, hogy a második félév likviditási helyzetét nagy mértékben befolyásolhatja a **MOHU MOL Zrt-vel kötendő megállapodás** és annak pénzügyi feltételrendszere – mivel erről jelenleg nem rendelkezünk információval, előrejelzéseink bizonytalansági foka jelentős.

Likviditási szempontból további problémaként jelentkezik az **önkormányzati ingatlankezelési tevékenység** egyenlege. Az ingatlanok bérleti díj bevétele évek óta nem nyújt fedezetet az üzemeltetési és fenntartási költségekre, valamint társaságunk kezelési díjára. Az éves hiány eddig évi 100 millió forint körül mozgott, azonban 2022-ben 158 millió forintra emelkedett, 2023-ban pedig ~280 millió forint hiánnyal számolunk.

A hiány növekedésének oka az, hogy a lakbérek nem változnak, a bérleti díj bevétel stagnál, a költségek viszont jelentősen emelkednek. A költségek növekedését részben a bérlemények rossz műszaki állapota, részben pedig az építőipari szolgáltatások áremelkedése magyarázza. A működési hiányon felül 2023. évre az önkormányzati Lakásiroda és a Lakásbizottság jelentős összegű felújítási igényt is megfogalmazott az önkormányzati ingatlanok vonatkozásában, ami szintén hozzájárul a költségek növekedéséhez. A hiányt utólag Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata az üzemeltetési szerződés alapján megtéríti, azonban a 280 millió forint átmeneti finanszírozása is likviditási problémát okozhat társaságunknak, ezért azt javasoljuk, hogy az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos

kiadások finanszírozására Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata folyósítson legalább 50 millió forint előleget társaságunknak.

A lezárt Körmenyi úti hulladéklerakó területére tervezett **napelempark** eredeti terveink szerint 100%-os pályázati támogatásból került volna megépítésre, azonban a támogatási intenzitás 60%-os mértékben biztosított, egyúttal a megtermelt villamos energia értékesítésére vonatkozó korlátozás nem áll fenn.

A módosított költségvetés alapján a projekthez szükséges 40% önerő 311 millió forint, melyet vagy további piacképes ingatlanok értékesítéséből tudunk fedezni, vagy az OTP Bank Nyrt-vel szükséges tárgyalásokat folytatunk az önerő biztosítása vonatkozásában újabb hitelkonstrukció vagy a kötvényfedezeti óvadék terhére. A megnövekedett villamos energia költségek miatt a jelenlegi helyzetben kiemelt projekt a napelempark megvalósulása.

8. BERUHÁZÁSI TERV

A 2023. évi amortizáció várható összege 255 millió forint – ebből 168 millió forintot tervezünk beruházásokra fordítani, 87 millió forintot a devizakötvény törlesztésére használunk fel. Ez azt jelenti, hogy az előző évekhez hasonlóan az elhasználódó eszközöket nem pótoljuk teljes mértékben, eszközállományunk műszaki állapota, elhasználtsági foka tovább romlik.

A **hulladékgazdálkodási közpark** cseréjére megoldást jelenthetett volna a a KEHOP 3.2.1 pályázat keretében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának megítélt 800 millió forint támogatás – 2022. szeptemberében azonban a Miniszterelnökség bejelentette, hogy eláll a támogatási szerződéstől – így ezzel a forrással sem számolhatunk.

Az elmúlt két évben három használt hulladékgyűjtő gépjárművet szereztünk be külföldről. Ezek a 10-12 éves autók is jelentős előrelépést jelentenek a lecserélt közel 30 évesekhez képest. Azonban jelenleg is van 4-5 olyan kukásautó, amely csak több millió forintos felújítást követően lehet alkalmas a folyamatos munkavégzésre.

A hulladékgyűjtőknél is rosszabb műszaki állapotban vannak a téli munkákhoz is használt konténerszállító és Multicar teherautók. 2023-ban ezen a téren próbálunk előre lépni. A bevált stratégiát alkalmazva, elsősorban külföldről tervezünk használt járműveket beszerezni - erre összesen 64 millió forintos keretösszeget irányoztunk elő. 2022-ben 8 millió forintért vásároltunk egy új sószóró berendezést és 2023-ban is számolunk egy hasonló vásárlásával. A kukásautók felújítására 10 millió forintot tervezünk fordítani.

A hulladékgazdálkodással kapcsolatos *beszerzési terveket befolyásolhatja a koncessziós rendszer és a MOL-lal kötendő szerződés tartalma*. Az előzetes információk alapján a MOL minőségi követelményeket támaszt a szolgáltatókkal szemben – kérdés, hogy ezeknek a követelményeknek a jelenlegi eszközállománnyal meg tudunk-e felelni.

A Markusovszky utcában található önkormányzati ingatlanon saját kivitelezésben megkezdtük egy **46 férőhelyes parkoló kialakítását** – a tervezett bekerülési költség 30 millió forint. Emellett a **közterületi parkolási övezet bővítésének** tervezésére és a szükséges parkolóautomaták beszerzésére 12 millió forintot fordítunk. A parkolási csoport által használt szervízautó cseréje halaszthatatlan, erre 10 millió forintot szánunk.

A Szent Quirinus út megépítése szükségessé tette az út két oldalán elhelyezkedő telkek bekerítését, a kb. 800 méternyi kerítés megépítése 5 millió forintba kerül. A Jászai Mari úti telephelyünk betonkerítése is felújításra szorul – balesetveszélyes – ennek tervezett költsége 10 millió forint. Az Aréna Savaria főbejárata felett elhelyezkedő és megrepedt, egyedi gyártású

üvegtáblát és annak tartószerkezetét cserélni kell, ennek várható költségét 9 millió forintra becsüljük.

A tervezett intermodális közlekedési csomópont területe társaságunk tulajdonában 2008. óta kihasználatlanul áll. Időközben az ott található épületek műszaki állapota olyan mértékben leromlott, hogy balesetveszélyessé váltak, a Nádasdy és a Semmelweis utca sarkán álló régi raktárépületet le kell bontani. A bontás tervezett költsége 17 millió forint.

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 béremelés, az infláció és az energiaárak emelkedése több száz millió forinttal emeli a kiadásokat. Ezt csak kis mértékben tudjuk kompenzálni a bevételek 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 bizonytalanra válhat. Fizetőképességünk megőrzéséhez szükségesnek tartjuk az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozásának felülvizsgálatát, és amint erre lehetőség nyílik, szolgáltatási díjaink jelentős emelését. Ez utóbbi intézkedés az Önkormányzat költségvetésére is hatással bír.

Tervünkben a munkaerő megtartása érdekében 20% béremelésre teszünk javaslatot. Beruházásaink tervezett keretösszege 168 millió forint. A bizonytalan környezetben az ingatlanfejlesztési projektek megvalósíthatósága kérdésessé vált, emiatt 2023-ben ezen a téren beruházási kiadással nem számolunk.

Az ingatlanértékesítéseket is figyelembe véve 5,149 milliárd forint árbevétellel számolunk. Adózott eredményünk várhatóan 197 millió forint veszteség – ez azonban nem tartalmazza a devizakötvény ártérteküléséből keletkező árfolyamkülönbözetet.

Szombathely, 2023. március 22.

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980375-2-10
OTP 11747006-20130161
Kovács Cecília
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 |

Határozati javaslat
.../2023. (III.30.) Kgy. sz. határozat

- 1) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 5.149.185 ezer forint árbevétellel, 197.421 ezer forint üzemi veszteséggel és 197.421 ezer forint adózás utáni veszteséggel jóváhagyja a SZOVA Nonprofit Zrt. 2023. évi üzleti tervét. A Közgyűlés tudomásul veszi, hogy az adózott eredmény nem tartalmazza a devizakötvény átértékeléséből keletkező árfolyamkülönbözet összegét.
- 2) A Közgyűlés jóváhagyja, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. visszamenőleges hatállyal 2023. január 1-től a fizikai állományba tartozó munkavállalók bérét átlagosan 20%-kal, a szellemi foglalkozású munkavállalók bérét pedig átlagosan 15%-kal megemelje. A béremelés mértéke tartalmazza a minimálbér változása miatti kötelező béremelést is. A Közgyűlés a társaság bértömegét 1.546.367 ezer forint összeggel jóváhagyja.
- 3) A Közgyűlés a SZOVA Nonprofit Zrt. 2023. évi beruházási tervét 220.165 ezer forint főösszeggel jóváhagyja.
- 4) A Közgyűlés egyetért azzal, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. által a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási feladatok ellátásáért a SZOMHULL Nonprofit Kft-nek számlázott alvállalkozói díj összege 2023. január 1-től az eddigi 4,39 Ft/liter + Áfa összegről 5,27 Ft/liter + ÁFA összegre emelkedjen, valamint a SZOMHULL Nonprofit Kft. által fizetendő előleg összege havi 60 millió forint + ÁFA összegről havi 75 millió forint + ÁFA összegre módosuljon. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. igazgatóságának elnökét és a SZOMHULL Nonprofit Kft. ügyvezetőjét az erre vonatkozó szerződésmódosítás aláírására.
- 5) A Közgyűlés jóváhagyja, hogy a Szombathely Megyei Jogú Város által a fizető parkolási rendszer üzemeltetéséért a SZOVA Nonprofit Zrt-nek fizetendő havi díj összege 2023. január 1-től 30.000.000 Ft + ÁFA összeg legyen, és felhatalmazza a Polgármestert, valamint a társaság vezérigazgatóját az erre vonatkozó szerződésmódosítás aláírására.
- 6) A Közgyűlés egyetért azzal, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. által – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött szerződések alapján – nyújtott köztisztasági és útépitési szolgáltatások díja 2023. április 1-től a 2022. évi inflációnak megfelelő 14,5%-os mértékben, az önkormányzati ingatlanok kezelési díja 2023. január 1-től az eddigi havi 17.718.000 Ft + ÁFA összegről 20.287.000 Ft + ÁFA összegre emelkedjen.
- 7) A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos kiadások finanszírozására folyósítson 50 millió forint előleget a SZOVA Nonprofit Zrt. részére. Az előleg az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos 2023. évi hiány elszámolása során kerül beszámításra.

- 8) A Közgyűlés felkéri a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a társaság likviditási helyzetéről és esetleges likviditási problémáiról folyamatosan tájékoztassa a Polgármestert, valamint felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben a SZOVA Nonprofit Zrt. likviditási helyzete szükségessé teszi, maximum 700 millió forint összegű tagi kölcsönt folyósítson a társaság számára.

SZOVA Nonprofit Zrt. 2023. évi üzleti terv
Eredménykimutatás
(összköltség eljárással)

adatok ezer forintban

sor- szám	megnevezés	2022. várható	2023. terv rendszeres tevékenységek	2023. terv ingatlanértékesítés	2023. üzleti terv összesen	2023. évi terv / 2022. évi várható
I.	Értékesítés nettó árbevétele	4 670 068	4 547 307	601 878	5 149 185	110%
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	3 000	0		0	0%
III.	Egyéb bevételek	155 000	100 800	56 000	156 800	101%
05.	Anyagköltség	440 500	891 000		891 000	202%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	410 000	450 500		450 500	110%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	58 000	66 700		66 700	115%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	371 000	5 000	374 063	379 063	102%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 100 977	1 156 026		1 156 026	105%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 380 477	2 569 226	374 063	2 943 289	124%
10.	Béreköltség	1 315 716	1 546 367		1 546 367	118%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	145 000	166 750		166 750	115%
12.	Béjárulékok	175 000	210 000		210 000	120%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 635 716	1 923 117	0	1 923 117	118%
VI.	Értéksökkenési leírás	265 000	255 000		255 000	96%
VII.	Egyéb ráfordítások	385 000	382 000		382 000	99%
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	161 875	-481 236	283 815	-197 421	-122%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	56 123	64 000		64 000	114%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai*	728 266	64 000		64 000	9%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-672 143	0	0	0	0%
E.	Adózás előtti eredmény	-510 268	-481 236	283 815	-197 421	39%
XII.	Adófizetési kötelezettség				0	
F.	Adózott eredmény	-510 268	-481 236	283 815	-197 421	39%

* A 2022. évi pénzügyi ráfordítások összege tartalmazza a devizakötvény kapcsán elszámlolt 652.343 ezer forint árfolyamvesztését

SZOVA Nonprofit Zrt.
2023. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor- szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2023 (ezer Ft)	Forrás (ezer Ft)		
				Előző évről áthúzódó	Értéksökkenés	Támogatás, egyéb külső forrás
Épületek, építmények			73 500	37 500	36 000	0
1.	Törött bejárati üveg és tartópanel cseréje	Aréna Savaria	9 000		9 000	
2.	Kerítés felújítása	Jászai Mari út 2.	10 000		10 000	
3.	Kerítés építés	Körmenyi út/ Szent Quirinus út	5 500	5 500		
4.	Egészségügyi Alapellátó Központ parkolóbővítés kialakítás	Parkolás	30 000	30 000		
5.	Balesetveszélyes épület bontása	Vasút utca	17 000		17 000	
6.	Monitoring kutak fúrása	Hulladéklerakó	2 000	2 000		
Gépek, berendezések, járművek			105 350	0	105 350	0
7	Hulladékgyűjtő járművek, felépítmények felújítása	Gépcsoport	10 000		10 000	
8	Napelemes parkoló automata beszerzése 2 db	Parkolás	6 000		6 000	
9	Napelemes parkoló automaták akkumulátor cseréje	Parkolás	900		900	
10	Parkoló automaták felújítása	Parkolás	1 400		1 400	
11	Sövényvágó	Tófürdő	300		300	
12	Damilos fűkasza	Tófürdő	800		800	
13	Szervízautó beszerzése	Parkolás	10 000		10 000	
14	Köztisztasági jármű beszerzési keret	Köztisztasági csoport	64 000		64 000	
15	Lombfűvő	Hulladékszállítási csoport	200		200	
16	Hulladékfogó hálók gyártása	Erdei Iskola úti lerakó	1 500		1 500	
17	Gőzborotva beszerzése konténermosáshoz	Erdei Iskola úti lerakó	2 000		2 000	
18	MECSEK SLS 4-II típusú szóró berendezés	Hulladékszállítási csoport	8 250		8 250	
Egyéb eszközök			22 030	0	22 030	0
19	Okostelefonok beszerzése	társasházkezelés, bérleménykezelés	1 200		1 200	
20	Parkolási övezet bővítésének tervezése, előkészítése	Parkolás	4 000		4 000	
21	Irodai székek beszerzése	Társasház kezelés	630		630	
22	Kamerarendszer bővítése	Jászai Mari út	200		200	
23	Hulladékgyűjtő edények beszerzése	Hulladékgazdálkodás	3 000		3 000	
24	Kisértékű eszközök beszerzése keretösszeg	Általános	3 000		3 000	
25	Beruházási tartalékkeret	Általános	10 000		10 000	
Informatikai eszközök			19 285	15 000	4 285	0
26	Adatmentés - Synology NAS + 4x6TB merevlemez	Általános	680		680	

SZOVA Nonprofit Zrt.
2023. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor- szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2023 (ezer Ft)
27	Szerver operációs rendszer -MS Windows 2022 STD OLP	Általános	500
28	Zyxel 24 portos Switch POE +10GB uplink	Általános	170
29	Zyxel SFP+ 10GB optikai modul LC-LC	Általános	145
30	Hálózati nyomtató	Raktár	170
31	Zebra ZQ310 hordozható hőnyomtató, Bluetooth, kültéri 6 db	Parkolás	900
32	Notebook	Fenntartási osztály	220
33	Asztali számítógépek cseréje	Általános	1 000
34	Informatikai tartalék keret (monitorok, nyomtatók, stb.)	Általános	500
35	Szoftverfejlesztések	Általános	15 000
Működési beruházások összesen			220 165

Stratégiai ingatlanfejlesztési beruházások			654 000
36	Napelem park	Projektfejlesztés	654 000

Beruházások összesen			874 165
-----------------------------	--	--	----------------

Forrás (ezer Ft)		
Előző évről áthúzódó	Értékcsökkenés	Támogatás, egyéb külső forrás
	500	
	170	
	145	
	170	
	900	
	220	
	1 000	
	500	
15 000		
52 500	167 665	0

0	0	654 000
		654 000

52 500	167 665	654 000
---------------	----------------	----------------

SZOVA Nonprofit Zrt.
2023. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor- szám	Karbantartás tárgya	Részletes specifikáció	Költség ezer Ft
Épületek, építmények karbantartási költségei			31 350
	Éves karbantartási keretösszeg	Aréna Savaria	2 000
	Irodaépület és gépészeti berendezések éves karbantartása	Boglárka utca 2.	4 000
	Tető beázás javítása	Fonyód	200
	Szociális helyiségek festése	Jászai Mari út 2.	950
	Fa előtető festése "Sárkány gerinc"	Kalandváros	700
	Sótároló épület falának és tetőszerkezetének javítása	Körmendi úti telep	5 000
	Lábazat szigetelése, vakolása	Körmendi úti telep	700
	Kőszegi u. 7, 11-17 nyílászáróinak javítása	Kőszegi u. 7,11-17.	1 000
	Kőszegi 12 üzletek, fűtési rendszer javítása	Kőszegi u. 7,11-17.	700
	Gázüzemű berendezések felülvizsgálata	Létesítmények	400
	Szöllősi sétány garanciális javítások	Szöllősi sétány trsasház	2 500
	Medencék, lábmosságok, támfalak javítása burkolással	Tófürdő	6 000
	Épületek javító és tisztító jellegű festése	Tófürdő-Műjéppálya	900
	Érintés-, tűzrendészeti-, és villámvédelmi felülvizsgálat	Létesítmények	300
	Fűnyírás, gyomirtás keretösszeg	telephelyek	3 000
	Eseti karbantartások keretösszeg	Jászai Mari út 2.	1 500
	Eseti karbantartások keretösszeg		1 500
Termelőberendezések, gépek, járművek karbantartási költségei			78 500
	Kisgépek, kéziszerszámok eseti javítási költsége keretösszeg	telephelyek	1 000
	Üzemanyagkút oszlopfej hitelesítés, tartály tömörség vizsgálat.	Erdei Iskola úti lerakó	150
	Üzemanyagkút oszlopfej hitelesítés, tartály tömörség vizsgálat.	Jászai M.u.2	150
	Játékok javítása	Kalandváros	1 000
	Hídmérlegek hitelesítése	telephelyek	600

SZOVA Nonprofit Zrt.
2023. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor- szám	Karbantartás tárgya	Részletes specifikáció	Költség ezer Ft
	Ammónia érzékelők felülvizsgálata	Tófürdő	150
	Klór és ph mérők valamint vegyszeradagolók karbantartása (anyag+díj)	Tófürdő	1 000
	Klór vákuumszó cseréje II.gépház	Tófürdő	400
	Hőszivattyúk (Daikin, Trane) szivárgás vizsgálata	Tófürdő	200
	Daikin hőszivattyú karbantartás	Tófürdő	500
	Csúszda park TÜV felülvizsgálat	Tófürdő	250
	Csúszdák TÜV vizsgálatra történő felkészítése	Tófürdő	1 500
	Családi csúszda tartószerkezetének, a korlátoknak, lépcsőknek a korrózióvédelme, a támasztó gumibakok javítása	Tófürdő	500
	Azud szűrő karbantartás	Tófürdő	500
	Azud szűrő szűrőfedél csere	Tófürdő	100
	Agregátor karbantartás	Tófürdő	300
	Klórozó épület biztonsági felülvizsgálata	Tófürdő	400
	Gépészeti szivattyúk felújítása karbantartása	Tófürdő	3 000
	Visszacsapó szelepek, torlócsappantyúk, pillangószelepek, egyéb nyitó-záró szerelvények, nyomásmérők és mérőműszerek javítása/cseréje,	Tófürdő	1 000
	Nyári vizesblokk osztógyűjtő javítás/csere	Tófürdő	400
	Transzformátor állomás időszakos karbantartása.	Tófürdő	400
	JCB forgókotró járószerkezet javítás	Hulladéklerakó	5 000
	Járművek eseti javítása, karbantartása keretösszeg		60 000
Egyéb karbantartási költségek			4 000
	Biztonsági kamerák rendszeres és eseti karbantartása		1 500
	Borítékoló gép rendszeres karbantartása		400
	SZOVA parkolók sorompó karbantartása		1 500
	Fénymásolók		600
Tételezett karbantartási költség összesen			113 850

SZOVA Nonprofit Zrt.
2023. évi bér- és létszámterve

Létszámadatok (fő)	
2022. várható	2023. terv
160	165
92	93
252	258
13	13
265	271

Létszám 2023. terv/ 2022. várható	103%
	101%
	102%
	100%
	102%

Éves béradatok (eFt-ban)	
2022. várható	2023. terv
644 077	772 892
586 821	673 874
1 230 898	1 446 767
41 195	49 434
1 272 093	1 496 201
15 609	17 950
28 014	32 216
1 315 716	1 546 367

Béreköltség 2023. terv/ 2022. várható	120,00%
	114,83%
	117,54%
	120,00%
	117,62%
	115,00%
	115,00%
	117,53%

Átlagbér eFt/fő	Átlagbér eFt/fő
2022. várható	2023. terv
4 025	4 684
6 378	7 246
4 885	5 608
3 169	3 803
4 800	5 521

Béreköltség mindösszesen	1 315 716	1 546 367
--------------------------	-----------	-----------

SZOVA Nonprofit Zrt. 2023 évi üzleti terv
Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához

adatok ezer forintban

	2022. várható	2023. terv
Forrás:		
Nyitó egyenleg:		
- lakóházjavítási alap maradvány	229 451	168 761
- hátralék (1)	322 430	327 413
	-92 979	-158 652
Bevételek:		
Bérleti díj előírás		
- lakás	524 997	525 000
- lakbér beszámítás	-45 007	-45 000
- természetbeni megtérülés	0	
vízdíj	56 653	60 000
szemétszállítási díj	33 601	35 000
takarítás+ÁFA	24 564	25 000
egyéb (fűtés, áram)	3 986	5 000
- nem lakás	0	
bérleti díj + ÁFA	131 778	110 000
vízdíj + ÁFA	2 486	2 500
egyéb (gáz,áram)	18 869	35 000
- egyéb bevétel	7 439	8 000
Felújítás - Szentkirályi iskola		
- <i>Bevételekből Szt. László kir.u.6.</i>	<i>31 587</i>	<i>28 000</i>
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növv. -)	-8 207	-15 000
Behajthatatlan bérleti díj	3 224	
Önkormányzati forráskiegészítés	92 979	158 652
Forrás összesen: (3)	751 158	745 500
Felhasználás:		
Ingatlankezelési díj SZOVA Zrt.	270 022	309 174
Társasház üzemeltetés	136 904	100 000
Önkormányzati ingatlan üzemeltetés	82 176	98 000
Társasház karbantartás	39 650	45 000
Önkormányzati ingatlan karbantartás	153 929	225 000
Pénzeszköz átadás	6 650	0
Társasház felújítási alapképzés	99 564	120 000
- <i>ebből panelprogram, OKÓ program</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ingatlan felújítás és/vagy lakásvásárlás	0	0
Vízdíj	59 767	65 000
Szemétszállítási díj	28 217	30 000
Beutalás ÁFA fizetéshez	32 932	35 000
- <i>Felhasználásból Szt. László kir.u.6.</i>	<i>15 476</i>	<i>15 000</i>
Felhasználás összesen: (4)	909 811	1 027 174
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	-158 652	-281 674
Hátralék (6)	327 413	342 413
Záró egyenleg (7) = (5+6)	168 761	60 739

Kiegészítő információk:

	2022.12.31
11747006-20211226 bankszámla egyenlege	38 258
SZOVA Nonprofit Zrt. Kezelési díj követelése	67 506
Főkönyv szerint ÖK-val szembeni tartozás	-236 266
Főkönyv szerinti hátralék ÖK bérlők	327 413
	91 147
Kezelési díj követelése ÖK-val szemben	67 506
Pénzmaradvány	-158 652
	-91 146



**SZOVA Nonprofit Zrt. 2023. évi üzleti terv
Marketing, kommunikációs és PR költségek**

	A marketing tevékenység tárgya	Tervezett költség (e Ft)
1.	Hirdetési keretszerződés helyi média	5 000
2.	Szponzorációs keret	10 000
3.	Önkormányzati rendezvények támogatása	20 000
4.	Álláshirdetések, ingatlanhirdetések	1 500
5.	Vállalati rendezvények	3 500
	Marketing költségek összesen	40 000