



**EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFÜTŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
2013. ÉVI ÜZLETI TERVE**

2013. JANUÁR 09.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A vállalkozás bemutatása

Az EVAT Zrt. 1991. augusztus 1-jén alakult részvénytársasági formában az Egri Ingatlankezelő Közvetítő és Lakásberuházó Vállalat jogutódjaként. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata az Egri IKLV átalakításával az Alapszabályban rögzített elveknek megfelelően zártkörű alapítású, határozatlan időre szóló részvénytársaságot hozott létre a kezelésére bízott vagyon gazdaságos, hatékony működtetésére. A tulajdoni arányt 80-20%-ban önkormányzati, és kis részvényesek tették ki.

2001. november 26-án szervezetracionalizálás útján 100%-ban önkormányzati tulajdonú társasággá vált. Fő profil a távhőszolgáltatás, valamint a vagyongazdálkodás-, üzemeltetés.

2003. évtől a társaság bekapcsolódott Eger város idegenforgalmi és kulturális életébe, a Kopcsik Marcipánia Múzeum, Történeti Tárház Múzeum megnyitásával.

2004. évtől, a fizető parkolók, a piaccsarnok, a Szépasszonyvölgy területe üzemeltetési feladataival, a rágcsálómentesítés ellátásával, melyet a város megbízásával végez a cég, jelentősen bővült a tevékenységi köre.

A vállalkozás fontosabb alapadatai:

- A Társaság teljes neve: EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- A Társaság rövid neve: EVAT Zrt.
- Cégjegyzék száma: 10-10-020014
- Alapítás időpontja: 1991. augusztus 01.
- Részvénytársasági forma választása: 2006. 03. 23.-tól Zártkörűen Működő
- A Társaság székhelye: 3300 Eger, Zalár J. u. 1-3.
- A Társaság telephelye: 3300 Eger, Malomárok út. 28.
- A vállalkozás fő tevékenysége: Gőz,- melegvízellátás (TEOR szám: 35.30)
- A vállalkozás melléktevékenységei: Építményüzemeltetés (TEOR szám: 81.10), saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEOR szám: 68.20).
- Tulajdonos: 100 %-ban Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
- A vállalkozás könyvvizsgálatát végző cég neve: Sz-Audit 2000 Bt 3300 Eger, Bálint pap u. 1/B
- A könyvvizsgálatért felelős személy: Szabó Zoltán bejegyzett könyvvizsgáló

BEVEZETÉS

A 2013. évi üzleti terv készítésekor az EVAT Zrt. figyelembe vette a január 1-től érvényes adójogszabályi változásokat.

Az EVAT Zrt, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatával, mint tulajdonossal egyeztetett a működéshez szükséges támogatásokról. A jelenleg épülő és 2013. évben átadásra kerülő parkolóház tervezett bevételi és költségsumait tartalmazza az üzleti terv. Az OMYA ipartelep bérbeadásából származó árbevételel nem számolt a társaság, bevételként csupán a pályázat keretében megvalósított fejlesztés jövő évi értékcsökkenéséből elszámolható rész került be a tervszámba.

A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, GAZDASÁGI HELYZETÉT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

Külső tényezők

Az MNB jelentésében 2013. évre várhatóan 3,5 % inflációt prognosztizált. Ez a fogyasztói árindex a tevékenységek összes ráfordítását emeli, ami az eredmény szempontjából kedvezőtlen. Az árbevételnél nem tervezhető az inflációval megegyező emelés, mert tevékenységünkben adódóan hatósági áraink vannak (önkormányzati kezelés, távhőszolgáltatás, parkolás), csak jogszabályokban, rendeletekben meghatározott díjakat alkalmazhatunk. Az EVAT Zrt. ügyfélkörének anyagi helyzete tovább romlik a megélhetési költségeik emelkedése miatt, ezért tovább nő azoknak a száma, akik nem képesek befizetni számláikat. A beruházásokhoz felvett hitelek nagysága miatt magas a kamatköltség.

A fent részletezett **negatív hatások** az üzleti tervben jelentős eredmény kiesést okoznak, melyet a társaság saját hatáskörben már nem képes megoldani, a tulajdonos EMJV együttműködése, támogatása nélkül.

Helyi tényezők

A meghatározó gazdasági folyamatokon túl az EVAT Zrt. üzleti tervét Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának **tulajdonosi elvárásaira kell alapozni, mint**

- Az önkormányzati ingatlanhasznosítás **bevételeinek növelése**, az üzemeltetési, működési kiadásokkal takarékos, megfontolt gazdálkodás biztosítása. Az indokolt felújítások, karbantartások pontos tervezése, végrehajtása, a vagyongazdálkodás egyensúlyának megtartásával.
- Kiemelt tulajdonosi elvárás **a hátralék behajtás**, amit eredményesen csak abban az esetben lehet elérni, ha az eddigi jól bevált módszerek alkalmazásán túl megelőző intézkedésekkel megakadályozzuk a kintlévőségek keletkezését.
- Az önkormányzatok megváltozott helyzetéhez igazodva részt kell vállalni a városi feladatok ellátásában, az EMJV jövő évi feladataihoz illeszkedve kell teljesíteni a tulajdonosi elvárásokat.

Az EVAT Zrt. 2013. évre összeállított tervének legfontosabb **fejezetei a bevételek**. Ezt két fő üzletág, a távhőszolgáltatás alapidíja és hődíja, továbbá a vagyongazdálkodás kezelési díjai határozzák meg. További bevételekkel számolunk még a múzeumok és egyéb tevékenységek pl. bérbeadás, parkolás, piacüzemeltetés stb. vonatkozásában.

A **kiadások** fő fejezetei, beruházás, karbantartás, energia igény, humán erőforrás keretköltségeinek kialakítása. Az üzleti terv ezen fejezeteinek irányszámait meghatározóak a társaság működése szempontjából, melyek a terv készítése során részletesen kidolgozásra kerültek.

A tevékenységek árbevételi előirányzatai és a működéshez szükséges költségek, ráfordítások megtervezése alapján **az EVAT Zrt 2013. évi tervezett adózás előtti eredménye 1. 059 e Ft**, nyereség, melyet az 1. sz. mellékletben szereplő eredmény kimutatás (összköltség eljárással) mutat be.

A Zrt. 2013. évben - hasonlóan a 2012. évhez - **szigorú és átgondolt költséggazdálkodás betartásával kívánja** folytatni tevékenységét. Eredmény – minimális nyereség - elérését, a rendelkezésre álló erőforrásokkal való ésszerű gazdálkodással, **tulajdonosi működési**

támogatással, sport és kulturális tevékenység elősegítéséhez (14.500 e Ft – 2012. évi szint), parkolóház üzemeltetési hozzájárulással (15.000 e Ft), valamint a Magyar Energia Hivatal által a **lakossági távhő támogatás 2013. évre rendeletben meghatározott mértékével** (lakosság felé történő értékesítés után 1.320,- Ft/GJ a fajlagos támogatás) tudja biztosítani.

Az EVAT Zrt 2013. évi **beruházási terve 28.040 e Ft**. Az előirányzatból a legnagyobb tétel 2012. év decemberében az „Elektronikus iratkezelést és döntést támogató kontrolling rendszer bevezetése az EVAT Zrt.-nél” címmel a GOP-2011-2.2.1 kódszámú támogatásra benyújtott informatikai pályázat önrésze (7.890 e Ft), valamint a Servita 3. sz. alatti saját ingatlanon további 9.000 e Ft-os beruházást tervezünk üzleti hasznosítás érdekében.

A társaság karbantartási feladatainak fedezetére a **karbantartási terv keretösszegként 64.030 e Ft-ot tartalmaz. A műszakilag indokolt** hibaelhárítási-, karbantartási feladatok kerültek cégszinten meghatározásra a tervben, ezek elvégzése a működés szempontjából elengedhetetlen.

HUMÁNGAZDÁLKODÁS

2012-ben átadásra került a felújított Tüzoltó Múzeum. Az ehhez kapcsolódó pályázati feltételek között szerepelt a dolgozói létszám bővítése, illetve annak megtartása. A 2013. évi létszámtervünket ennek, valamint a várhatóan 2013. I. félévében befejeződő Parkolóház létszámgényének figyelembe vételével határoztuk meg.

A Tüzoltó Múzeum működtetéséhez szükséges létszámból 6 fő alkalmazása már 2012. II. félévében megtörtént. 2013-ban további 2 fő dolgozó alkalmazására lesz szükség ezen a területen. A leendő Parkolóház üzemeltetése pedig további 4 fő foglalkoztatását igényli. Ezen kívül további fluktuációval nem számolunk, életkor szerinti nyugdíjazás nem várható. Mindezek figyelembe vételével a **2013. évi üzleti terv személyi jellegű költségeit 118 fős statisztikai létszámra vetítve határoztuk meg.**

A tervezés időpontjában már ismertek a 2013. évi törvényi változások, melyek elsősorban a béren kívüli juttatások járulékaiban, valamint a járulékokhoz kapcsolódó kedvezmények terén jelentenek változást a 2012. évhez képest. Mivel 2013-ban elvárt béremelés nincs, ezért a bértömeg meghatározásánál egységesen 5 %-os alaphérfeljesztést terveztünk. A számítások szerinti **tervezett bértömeg összege 302.412 e Ft**, amely magában foglalja a kötelező minimálbérre való átállás költségeit is, illetve az előző év átlagos statisztikai létszámához viszonyított 6 fős létszámnövekmény többletköltségeit is.

Kedvező lehetőségként továbbra is megmaradt a szociális hozzájárulási adó terhére elszámolható kedvezmény, mely csökkentett mértékű ugyan, mint 2012-ben, de így is közel 2.000 e Ft megtakarítást jelent számunkra éves szinten.

Béren kívüli juttatások tervezésénél a törvényi kereteken belül 2013-ban is kihasználjuk az önkéntes pénztári hozzájárulások, az Erzsébet utalvány, valamint a SZÉP-kártya által nyújtott lehetőségeket. Az Erzsébet utalvány és a SZÉP kártya dolgozónkénti keretösszegét azonban a 2012. évi szinten rögzítettük, 2013-ban nem terveztünk növekedést ezzel kapcsolatban, csak átszekturálást.

A béren kívüli juttatásokat terhelő járulékok mértéke 2013-ban a jelenlegi 30,94 %-ról 35,7 %-ra nő, melynek költségnövelő hatását a tervben figyelembe vettük.

Képzés

2013-ban a törvényi előírásoknak megfelelő képzésekre fordítunk nagy hangsúlyt, mind a műszaki, mind pedig a gazdasági területen. Emellett valamennyi dolgozó kötelező jelleggel részt vesz a biztonságos munkavégzéssel, valamint az Integrál Irányítási Rendszerekkel kapcsolatos belső képzéseken, illetve eseti jelleggel a munkavégzéshez kapcsolódó szakmai fórumokon. Ezen kívül keressük a lehetőségeket pályázati pénzből történő továbbképzések lebonyolítására. Amennyiben sikerül pénzügyi támogatást elnyerni, úgy informatikai továbbképzést is indítunk a számítógéppel dolgozók részére.

TÁVHŐ DIVÍZIÓ GAZDÁLKODÁSA

A távhőszolgáltatói tevékenység bevételeinek és költségeinek kereteit döntő mértékben határozza meg a távhőszolgáltatásról szóló törvény azon változása, miszerint a távhőszolgáltató által vásárolt hő termelői árát, továbbá a lakossági fogyasztók és a külön kezelt intézmények felé értékesített hő fogyasztói árát a nemzeti fejlesztési miniszter határozza meg. Ugyancsak a nemzeti fejlesztési miniszter állapítja meg a lakossági hőértékesítés után járó támogatás mértékét is.

A társaság, mint távhőszolgáltatói működési engedélyes **180.000 GJ hőmennyiség értékesítését tervezi**. A lakossági fogyasztók felé 154.600 GJ-t, a külön kezelt intézmények és egyéb fogyasztók felé 25.400 GJ-t. **Lakossági fogyasztók** esetében **3.029 Ft/GJ-os**, míg **különkezelt intézmények és egyéb fogyasztók** esetében **3.428 Ft/GJ-os** egységárral számol. Ezért a terv lakossági hődíj bevételként 468.284 e Ft-t, míg különkezelt intézmények és egyéb fogyasztói bevételként 84.588 e Ft-t tartalmaz.

Az egyéb fogyasztók felé értékesített hőenergia az összes értékesített mennyiségnek csupán 1,5%-t teszi ki. E fogyasztói körben végrehajtott drasztikus áremelés nem változtatna jelentősen az eredményességen, ezért a társaság a külön kezelt intézményi hőenergia egységárral számolt, elkerülve e fogyasztók leválási szándékát.

A társaság az **alapidíj bevételeinek** számítása során a távhőszolgáltatásról sem meglévő fogyasztói leválással, sem új fogyasztói csatlakozással nem számolt, minden fogyasztói körben **452,76 Ft/m³/év egységárral tervezett**, ami 378.705 e Ft-t bevételt jelent.

A támogatás tervezett bevételi összege 289.565 e Ft.

A fogyasztóknál mért 180.000 GJ értékesítéséhez a fűtőműből közel 202.000 GJ hőenergia kiadása szükséges. Ennek jelentős részét, mintegy 157.000 GJ-t a társaság saját tulajdonában levő gázkazánokban állítja elő, mint távhő-termelői működési engedélyes. A kazánok hőtermeléséhez szükséges földgáz beszerzése a gázmotoros erőmű tulajdonosával egy szerződés keretén belül történik, kihasználva a közös beszerzés előnyeit. A gázmotoros erőmű tulajdonosa az **EBT Energia Kft.** (távhő-termelői engedélyes), aki egyrészt 45.000 GJ kész hőenergiát ad át társaságunknak, **4.517 Ft/GJ hatósági áron**, aminek költsége 203.265 eFt. Másrészt, mint telephelyi szolgáltató beszerzési áron biztosítja a szükséges földgázt, aminek költsége 586.952 eFt.

A társaság a tulajdonában levő hőtermelői és szolgáltatói berendezések működtetéséhez **szükséges villamos energiát** az MVM Partner Kft.-től, mint szabadpiaci áramkereskedőtől szerzi be, mivel több ajánlatott tevő kereskedő közül az MVM adta a legjobb ajánlatott.

A **víz-csatorna költség** nem számottevő, de a vízfelhasználásnak az egységes környezethasználati engedély alapján kiemelt jelentősége van. A villamos energia és a víz-csatorna költsége az alapidíjat terheli.

A társaság az alapidíjat terhelő karbantartási költségeket a jogszabályok által előírt kötelezettségeknek eleget téve, a működőképesség megőrzésének határán, a távhőszolgáltatás jelenlegi színvonalú ellátásához minimálisan szükséges feladatokkal tervezte.

A társaság távhő divíziója beruházásai között elsősorban informatikai fejlesztéssel számolt.

VAGYONKEZELŐ DIVÍZIÓ GAZDÁLKODÁSA

A divízió meghatározó tevékenysége bizonyos vagyonelemek, **lakás és egyéb helyiségek kezelése** és a tulajdonos megbízásából kapott **hasznosítási** feladatok teljesítése.

A gazdasági válság miatt az ingatlanpiacon bekövetkezett stagnálás, az ügyfelek díjfizetési nehézségei a társaság számára pénzügyi következményekkel járnak. A lakások bérbeadása, bérleti díj meghatározása 2008-ban új alapokra helyezett rendeletben került szabályozásra, mely rendelet 2012. január 01-től változott, a tulajdonos döntése alapján 2013. évre 4 %-os emeléssel kellett számolni. A kezelési díj meghatározása, a díj mértéke és számítási módja a megbízási szerződésben korábban rögzítettek szerint történt. A bérbe adott lakások és egyéb helyiségek utáni lakbérek és bérleti díjak maradéktalan behajtása **jelentős költséggel** jár.

Bevétel növekedést további feladatokkal és hatáskörbővítéssel tudnánk realizálni.

Önkormányzattal kötött szerződések keretében végzi az EVAT Zrt. a **parkoló-, piac- és a szépasszonyvölgy** üzemeltetési feladatait. A bevételek nagyságát minden évben a tulajdonos által megállapított díjtételek határozzák meg.

Részvénytársaságunk a jövő évben is biztosítja azokat a szükséges forrásokat, amelyek segítségével a vagyionkezelési divízióban is végrehajthatók a **karbantartási**, hibaelhárítási munkák, annak érdekében, hogy **korszerű lakások, eszközök és berendezések** álljanak rendelkezésre a mai kor igényeit kielégítő szolgáltatás biztosításához, a bevételek növekedéséhez.

Az EVAT Zrt. 2013. évi gazdálkodása tartalmazza azokat a **városi feladatokat**, amelyek a lakossági igények kiszolgálásában vállalt. A lakosság és a városba látogató turisták kulturális lehetőségét bővíti a **múzeumok** üzemeltetése. A **Tűzoltó téren** megvalósult fejlesztéssel a különféle funkciók elhelyezésével és megvalósításával **egyedi, látványos múzeum került kialakításra és átadásra**.

Az év végi ünnepi programba bekapcsolódva részt vállal társaságunk a **Karácsonyi vásár** megszervezésében és lebonyolításában.

A tulajdonos megbízásából végezzük a lakosság és közületek részére városon belül a **rágcsálómentesítési** feladatokat.

KÖZPONTI IRÁNYÍTÁS, GAZDASÁGI DIVÍZIÓ

Az EVAT Zrt. és a törzsházhoz tartozó cégek gazdasági feladatait (pénzügy, könyvelés, elemzés, bérigazgatás, adózás), informatikai háttérének biztosítását a gazdasági területen dolgozó szakemberek végzik. A 2013. évi változások, az adótörvény módosításának teljes ismerete szükséges ahhoz, hogy a **törvények maradéktalan betartása** érvényesüljön a gazdálkodásban.

A cégcsoportban dolgozó cégek részére végzett számviteli szolgáltatások (humán, könyvelés) egyre több feladatot jelentenek a területnek.

Az irányítás és a gazdasági terület kiemelt feladata a **társaság likviditásának**, kiegyensúlyozott gazdálkodásának biztosítása.

2013. évben 64.500 e Ft hiteltörlesztési kötelezettség terheli társaságunkat, a tervezett képződő amortizáció összege 94.300 e Ft, a tervezett beruházás összege 28.040 e Ft.

A bevételek növelésének lehetőségei korlátozottak, ezért az eredmény növelése a feladatok bővítésével, illetve **költség-racionalizálással** lehetséges.

Az EVAT Zrt. vezetése 2013. évben is **elkötelezett** a minőségi szolgáltatásnyújtás-, a környezet védelme-, az egészséges, biztonságos munkahely fenntartása, a szervezet képességeinek folyamatos fejlesztése iránt. Az irányítás ennek szellemében, azon célok érdekében történik, hogy a társaság működése megfeleljen az EU és a hazai szabványok, környezettudatos működés, a társadalom, a tulajdonos, az ügyfelek, és az alkalmazottak elvárásainak. Az integrált célok megvalósításához szükséges feladatok külön Minőség-, és Környezet tervben kerülnek kidolgozásra.

A fő tevékenység árbevételeinek elszámolása - NFM rendeletben meghatározott mértékű díjtételekkel -, valamint a lakosság felé értékesített hőmennyiség után elszámolható távhőtámogatás figyelembevételével (1.873,- Ft/GJ) az emelkedő költségek, ráfordítások mellett társaságunk **üzemi tevékenység eredménye 15.559 e Ft**. A pénzügyi tevékenység eredményének negatív összege - a fejlesztések érdekében felvett **banki hitelek után fizetett kamatok, árfolyam veszteségek** - miatt, az **adózás előtti eredmény 1.059 e Ft** összegben került tervezésre.

Várkonyi György Olivér
vezérigazgató

Csirke Józsefné
gazdasági divízióvezető