

81/2013. (V. 29.) önkormányzati határozat

HEVA Hevesi Önkormányzati Vagyongkezelő Kft. 2012. évi gazdálkodásáról szóló beszámoló, zárómérleg és üzleti terv elfogadása

1. Heves Város Önkormányzat Képviselő-testülete a HEVA Hevesi Önkormányzati Vagyongkezelő Kft. 2012. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót és zárómérleget elfogadja.

A 2012. üzleti évben keletkezett mérleg szerinti eredmény 1.329.000 Ft, mely eredménytartalékban kerül elhelyezésre.

A Képviselő-testület a gazdálkodásról szóló könyvvizsgálói jelentést tudomásul veszi.

2. Heves Város Önkormányzat Képviselő-testülete a HEVA Hevesi Önkormányzati Vagyongkezelő Kft. 2013. évi üzleti tervét - a határozat 1. melléklete szerint - jóváhagyja.

Felelős: Csáki Zsigmond

Határidő: határozat közzlésére azonnal
jelentés tétel: 2013. június 26.

HEVA
Hevesi Önkormányzati Vagyongkezelő Kft.

Üzleti terv

a Társaság
2013. évi
gazdálkodásához

Czók Zsolt
ügyvezető igazgató

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	3
2.	2013. évi Üzleti terv fő célkitűzései.....	4
3.	A tervezés fő szempontjai	5
a.	Gazdasági tervezés	5
b.	Alaptevékenység-szolgáltatás	6
c.	Fejlesztés, korszerűsítés	6
4.	A Terv főbb mutatói, szempontjai, indoklása	9
a.	Bevételi és kiadási terv.....	9
5.	Tevékenységek terve	10
a.	Ingatlan üzemeltetés.....	10
b.	Vagyonkezelés	12
c.	Intézmény üzemeltetés	12
6.	A működés feltételei.....	14
7.	Összegzés	15
8.	Kiadások és bevételek tervezete.....	17
9.	Lakások, és üzletek szükséges javítási, felújítási munkái	20

1. Bevezetés

Heves Város Képviselő-testülete 2006. december 13-án határozatával döntött arról, hogy létrehozza a HEVA Hevesi Önkormányzati Vagyongkezelő Kft gazdasági társaságot. A társaság tulajdonosa 100 %-ban Heves Város Önkormányzata.

A HEVA Kft 2007. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szintentartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

A tulajdonosi elvárásokkal összhangban a Társaság 2012 évi legfontosabb célkitűzései az alábbiakban voltak meghatározhatók:

Legfőbb célkitűzés a Kft versenyképességének javítása, a társaság és a város térségi szerepkörének erősítése.

Megvalósítása érdekében tevékenységeink között kiemelten kezeljük a stratégiailag meghatározó ingatlanüzemeltetési, valamint vagyongazdálkodási feladatainkat. Ezen belül:

- Az önkormányzat részére végzendő ingatlanüzemeltetési feladatok minél magasabb színvonalú ellátását, a városlakók igényeinek, komfortérzetének javítását, valamint
- A Kft vagyongazdálkodási, ingatlangazdálkodási feladatainak kiterjesztését szélesebb területre és tevékenységi körre.

Mindezeknek a Kft hosszú távú feladat előkészítéseire alapozott eredménytermelő képességének javításán keresztül kívánunk megfelelni.

Cégszintű gazdasági céljainkat árbevételünk növelésével, valamint a működési hatékonyság, a szolgáltatás választék bővítése és a szolgáltatások fedezettartalmának növelése következtében megvalósuló eredményesség javításával kívánjuk elérni. Az Uniós csatlakozást követően döntő jelentőséggel bír, hogy megerősítsük gazdasági hátterünket, és tőkét tudjunk akkumulálni a jövő fejlesztéseihez, beruházásaihoz ezáltal megőrizve, javítva versenyképességünket.

A Társaság üzletpolitikáját az elfogadott stratégiai célkitűzések határozzák meg, a pénzügyi menedzsmentet a kialakított üzletpolitikai alapelveknek megfelelően végzi.

Összességében a Társaság a 2012. évi stratégiájában és üzleti tervében megfogalmazott célkitűzéseket, elvárásokat teljesítette. Jelentősen nehezítette az év közbeni működést a tulajdonos nehéz anyagi helyzete, majd a meginduló adósságrendezési eljárás. A hónapokon keresztül csak a nettó bérekre jutó finanszírozás nagy mértékű járulék és ÁFA fizetési

kötelezettséget generált az év végére. Ezt a tartozást a tulajdonos képviselőinek közbenjárásával sikerült átütemezni a 2013-as évre, melyet Társaságunk azóta tagi kölcsön segítségével rendezett.

Az adósságrendezési eljárásban mintegy 18 millió kifizetetlen számla kiegyenlítésére jelentettünk be fizetési igényt. 2012-ben kifizetetlen tartozásaink maradtak a Konica-Minolta, illetve az AVE felé.

A Társaság üzletpolitikáját az elfogadott stratégiai célkitűzések határozzák meg, a működését a kialakított üzletpolitikai alapelveknek megfelelően végzi.

A Társaság 2013 évi feladatait, működését nagy mértékben befolyásolja az adósságrendezési eljárás lefolyása, befejezése után megmaradó tulajdonosi vagyon nagysága és az ezzel kapcsolatos kiadások, bevételek mértéke.

A Társaság 2013 évi legfontosabb célkitűzéseit az alábbiakban határozzuk meg:

2. 2013. évi üzleti terv fő célkitűzései

A vagyonkezelésünkben és üzemeltetésünkben lévő önkormányzati tulajdonú vagyonelemek szerződés szerinti, üzembiztos működtetésének elősegítése, állagának megőrzése.

A Klebersberg Intézményfenntartó Központ kezelésében lévő vagyonelemek szerződés szerinti, üzembiztos működtetésének elősegítése, állagának megőrzése.

A tevékenységi kör bővítése elsősorban a lakossági szolgáltatások körében, így leginkább az asztalosipari tevékenységek fejlesztésében.

A fürdőhöz kapcsolódó kertészet további működési feltételeinek megalapozása, érdemi gazdasági tevékenység előkészítése a 2014. évben való folytatáshoz. Pályázati lehetőség keresése a melegvizes kút rendbehozatalára és fűtési termálvíz biztosítására.

A termálstrandfürdő valamikori megnyitásának előkészítése, pályázati lehetőségeinek figyelése, illetve befektetők keresése.

A város által elnyert ipari park cím érdemi üzleti tartalommal történő megtöltése, a város ipari parkkal határos és egyéb ipari besorolású területein befektetők vállalkozási célú letelepedésének elősegítése.

A fizetőképesség megőrzése, az állammal, hatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek maradéktalan, előírás szerinti teljesítése.

A kapott tagi kölcsönök visszafizetésének elkezdése a tulajdonos felé.

3. A tervezés fő szempontjai

2013-ben kiemelt üzleti szempont a Kft. önkormányzaton kívüli bevételeinek növelése, költségtakarékos gazdálkodás, a bevétel növekedésétől mérsékeltebb ütemű ráfordítás realizálása, a hosszú távú fejlődést és anyagi megtakarítást biztosító fejlesztések tulajdonosi támogatással történő megvalósítása; pályázati rendszerekben rejlő lehetőségek igénybevétele; munkaerő hatékonyság növelése; a hatályos jogszabályoknak, helyi rendeleteknek, határozatoknak történő megfelelés.

3.1. Gazdasági tervezés

A társaság eredményességét ésszerű költséggazdálkodással, valamint vállalkozási bevételeink növelésével tervezzük biztosítani. Pénzügyi politikánkkal a fejlesztések ösztönzését, vállalkozásunk ésszerű bővítését, valamint a szolgáltatások színvonalának növelését kívánjuk ösztönözni.

3.2. Alaptevékenység-szolgáltatás

Alaptevékenységeinket –ingatlanüzemeltetés, vagyongazdálkodás – Heves Város Önkormányzatával Képviselő-testület rendeletei és határozatai alapján meglévő és finanszírozott szolgáltatási és vagyongazdálkodási szerződés keretében látjuk el.

Vállalkozás jellegű – termálstrandfürdő és ipari park – szolgáltatások beindítása tekintetében 2013-ben fő rendező elv, hogy a tevékenység mielőbb biztosítható legyen. A Kft. a jelenlegi szolgáltatást forrás hiányában csak fenntartási jelleggel végzi. A fürdőfejlesztésre 2010-ben tervezett önerős kivitelezés nem valósult meg, és az Ipari Park fejlesztésére megnyert pályázat megvalósításától is a kiíró elállt. Társaságunk továbbra is kiemelt figyelmet fordít e két tevékenységi körrel kapcsolatban megjelenő pályázati lehetőségekre.

Terven felüli megoldások előtt a társaság nyitott, a szükséges változtatásokkal az üzleti terv rugalmasan módosítható.

3.3. Fejlesztés, korszerűsítés

Működési forrásaink a nem önkormányzati tulajdonú megrendelőknek köszönhetően nőnek, így valamennyire a Társaság tud függetlenedni a tulajdonos önkormányzat vagyoni helyzetétől. 2013. évi terveink között is szerepel hasonló profilú szolgáltató cégek gyakorlatának megismerése a költséghatékonyabb szervezés és a piaci árakhoz közelítő szolgáltatási díjak kialakítása érdekében.

Fejlesztési célunk a Kft. alapításakor megfogalmazott alapítói célok, az ahhoz kapcsolódó és eredményt termelő piaci lehetőségek kiaknázása érdekében történő eszköz, technológiai fejlesztés feltételeinek biztosítása.

A megnövekedett üzemeltetési, karbantartási feladatok szükségessé teszik, hogy a dolgozók munkaeszköz állományát folyamatosan bővítsük, mert e nélkül nem lehet gyors, megfelelő minőségű szolgáltatást nyújtani. A munkahelyek közötti közlekedés, munkaeszközök szállítása elengedhetetlenné teszi egy használt, de jó állapotú gépjármű beszerzését is.

A város lakosságának egyik legnagyobb elvárása a fürdő felújítása és újra megnyitása. Az adósságrendezési eljárás lezárása után a vagyonkezelésben maradó(?) fürdő beruházás - figyelembe véve az önkormányzat vagyoni helyzetét- külső befektető bevonásával valósulhat meg a tervek szerint. A kérdést mindenképpen a realitások talaján maradva kell vizsgálni. A nehéz gazdasági helyzet miatt kezdetben a fürdő elindítása is nagy eredménynek számíthatna. Keresni kell a lehetőségét, hogy a melegvizes kút rendbetételére egy kertészet fejlesztési pályázatban legyen mód, így tenni lehetővé a termálmedence megnyitását, minimális anyagi befektetéssel. A teljes felújításkor viszont egy olyan fürdő kialakítására kell törekedni, amely Heves város környezetében meglévő strandok tekintetében mindenképpen versenyképes kell hogy legyen, ugyanakkor egy megfizethető, elsősorban a város polgárainak kiszolgálását elvégző létesítményt kell megvalósítani. A fürdő rentábilissá tételében azonban csak az idegenforgalom növekedése és a komplexen, az egészségturizmushoz kapcsolható minimális szolgáltatás nyújthat segíthet. Az eddig elkészült tervek erre a feladatra első ütemben kiválóan alkalmasak, de célszerű lenne a második ütem megtervezetése is, mivel a létesítmény csak a további épületrészek megtervezésével és megvalósításával lesz megfelelő arra, hogy évek múlva nyereséget termeljen. Lehetőség szerint törekedni kell a fürdő és kemping területeinek növelésére, akár a Radnóti út egy részének a bevonásával, a Viczán tó csatolása is lehet a területnövelés és szolgáltatás nyújtás (horgászás) bővítésének célja.

Ugyanakkor látni kell, hogy az elmúlt közel 10 évben állami támogatással megújult, megnyílt strandfürdők, nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket, mert a kihasználtságuk foka nem biztosította a rentábilis működést és így több önkormányzat finanszírozási okokból nem nyitotta meg fürdőjét. Ez magával hozta a pályázati lehetőségek csökkenő volumenét, így jóformán csak működő fürdők esetében lehet találni pályázati lehetőséget.

Az ipari park fejlesztése és bővítése terén a kft 2007 vége óta készített bővítési közműterve, illetve az Önkormányzat által letelepíteni kívánt vállalkozás érkezésével valósulhat meg. Az ipari park stagnáló állapotát ki kell mozdítani arról a holtponton ahol tartózkodik. Az anyagi helyzetet figyelembe véve olyan megoldásban kell gondolkodni, ahol a befektető anyagi eszközeinek bevonásával lehet munkahelyteremtő beruházásokat bevonni az ipari park már meglévő és szükség szerint bővítendő területeibe. Át kell tekinteni a meglévő területeken belül az önkormányzati és idegen tulajdonú területek helyzetét, ezen területek kihasználtságának fokát és annak lehetőségét, hogy a betelepülni kívánó vállalkozások milyen feltételekkel juthatnak hasznosítható területekhez.

Az ipari park területének bővítési lehetőségeiben meg kell vizsgálni a vasúton túli területek iparterületbe vonásának lehetőségeit is.

A Klebersberg Intézményfenntartó Központ Járási Hivatalának központja a Deák Ferenc út 2. szám alatt alakította ki hivatalát, így az idáig ott lévő székhelyünk a Fő út 14. szám alatt kerül kialakításra. Ez jelentős anyagi terhet jelent a Kft. számára, mert mind belső, mind külső kialakításukban az épületrészek átalakítást igényelnek. A nehézségek ellenére annyiban előnyös lesz az új elhelyezés, hogy valamennyire tudjuk központosítani eszközkészletünket, munkaszervezésünket, illetve lehetőség nyílik egy központi raktár kialakítására, ahol a legszükségesebb anyagokat raktározni tudjuk. Ez lehetővé teszi az egyszeri olcsóbb anyagbeszerzéseket is.

Az információs rendszer hatékony működik, bár irodai gépeink amortizálódtak. Költségtakarékosság miatt célszerű lenne a bérelt fénymásoló helyett egy használt, de jó állapotú saját tulajdonú gép beszerzése.

Az elmaradt bérleti díjak behajtási módjának tulajdonossal történő átdolgozása továbbra is szükséges. A be nem folyt bérleti díj bevétel gazdaságossági szempontok alapján negatív hatással van a kft működésére. A kintlévőségek egy részének sikeres behajtásával tudnánk növelni bevételeinket.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elég vegyes képet mutatnak. Az összkomfortos lakásoktól a komfort nélküli lakásokig minden típusú és felszereltségű lakóingatlan megtalálható benne. Ezek nagy része az utóbbi években semmilyen felújításon nem esett keresztül. Az adósságrendezési eljárás lezárása után át kell tekinteni a teljes lakásállományt, hogy melyek azok az ingatlanok amik felújítása célszerű és gazdaságosan megoldható, illetve melyek azok amik szükségszerűen elbontandók. Az így felszabaduló területek elidegenítése, esetleg újbóli beépítése üzleti célú hasznosításra - az önkormányzat döntése alapján - törekedve az önkormányzati vagyon gyarapítására.

Célszerű felülvizsgálni a szociális jellegű komfortos lakások használatának rendszerét, az eredeti bérlők és a lakók viszonyát, valamint a bérleti díjak és önköltségek egymáshoz viszonyított arányát. A 2013-es évben kiemelten kell kezelni a Zrínyi úti bérlakások erkély és loggia korlátainak felülvizsgálatát és szükség szerinti cseréjét a balesetek elkerülése érdekében, illetve az összes lakás, egyéb bérlemény érintésvédelmi felülvizsgálatát el kell végeztetni kiemelten a Kolozsvári út 10. szám alatti bérlakásokét.

A kevés számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek arányukhoz képest jelentős bevételi forrásai a Kft.-nek. Sajnos ezen épületeknek a karbantartására, felújítására régen volt lehetőség. Jelen gazdasági helyzetben törekedni kell a kevésbé forgalmas helyen lévő helyiségek régi bérlőinek megtartására, mivel ezeknek a bérlőknek a megtartása nem csak bérleti díj bevétellel, hanem adóbevétellel is jár az önkormányzatnak.

4. A Terv főbb mutatói, szempontjai, indoklása

4.1. Bevételi és kiadási terv

Bevételeinket 2013. évre a Képviselő-testület által jóváhagyott bérleti díjak mértéke, annak gazdasági hatása, valamint az ingatlan üzemeltetés és a vagyonkezelés ellátásához jóváhagyott testületi döntések és költségvetési rendeletben meghatározott keretösszegek jelentősen behatárolják. A Heva Kft. tevékenységek bér és közterhei, valamint a közüzemi kiadások meghaladják a tulajdonostól kapott költségvetési forrásokat. Jelentős bevételt a KIK-kel történt üzemeltetési és karbantartási szerződés teljesítéséből származó bevétel jelenthet és ez mindenképpen jó hatással van a HEVA Kft. működésére és jövőjére.

Az ingatlangazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó befolyt vállalkozási bevételeinket szeretnénk növelni. Vagyonkezelési feladatainkhoz kapcsolódó bevételeink pályázati forrásból lehetnek. Az esetleges fejlesztések során minél több alvállalkozói és saját beruházási munkát kívánunk végezni, ezzel csökkentve a kiadások növekedéséből adódó negatív hatást.

A költségek csökkentése miatt pályázunk a bérkompenzációval és szaktudás nem igénylő munkát végzők alkalmazásával kapcsolatban is. Anyagjellegű ráfordításaink tekintetében minimális költségmegtakarítást tervezünk, mely a kedvezőbb beszerzés és a korszerűbb eszközök beszerzése következtében valósul meg. A pénzügyi műveletek ráfordításainak tervezésénél figyelembe vesszük késedelmi kamat fizetését.

A Heva Kft. adottságait figyelembe véve kell a bevételszerző tevékenységeket bővíteni. Alapvetően abból kell kiindulni, hogy a dolgozói szakember létszám minimális és munkaidejüket alapvetően az intézmények karbantartására fordítják, illetve az anyagi források korlátozottan állnak rendelkezésünkre. Ezt látva a bevétel növelő tevékenységeinket a lakosság felé nyújtható kisebb szolgáltatásokkal kell folytatni.

A későbbiekben a bevételek és források növekedésével további tevékenységi körökkel bővíthető a szolgáltatások területe. Kisebb volumenű építőipari munkák elvégzése, eszköz és gépkölcsönzés, földmunkák elvégzése stb.

Bevételeinket és ráfordításainkat a tulajdonos által kijelölt és finanszírozott lehetőségek szerint tervezzük, figyelemmel célkitűzéseink megvalósítására és a feladataink színvonalas ellátására, az átruházott intézmény üzemeltetési terület átvilágításával közös akarattal megtakarításokat kívánunk elérni, minden területen.

5. Tevékenységek terve

2013. évi feladatainkat Heves Város Önkormányzatával, a HVÓBKI-val, a HKK-val és a Klebersberg Intézményfenntartó Központtal kötött aktuális szerződésekben foglaltaknak megfelelően látjuk el. Tevékenységünket főleg ingatlangazdálkodással kapcsolatos feladatok határozzák meg.

A karbantartási és üzemeltetési tevékenység átvétele kapcsán az eddig szerzett tapasztalatokat 2013 évben hasznosítani kívánjuk. Az üzemeltetés szolgáltatás zökkenőmentes ellátásához alvállalkozót nem veszünk igénybe. A kft a feladataihoz mértén alkalmaz szellemi és fizikai

munkavállalókat 2013-ben is, létszámleépítés nincs napirenden. A többlet munkák elvégzéséhez egyszerűsített munkaszerződéseket és rehabilitációs járadékkal rendelkezőket alkalmazunk.

5.1. Ingatlanüzemeltetés

Az ingatlan üzemeltetési tevékenységre szánt keretösszeget az önkormányzat bérleti díj előírás formájában határozza meg. Színvonalát az előző évekhez képest magasabb szinten kívánjuk biztosítani mind a lakásforgalom, ingatlan mobilizáció céljából. Folytatjuk az előző évben megkezdett lakás felújítási folyamatot. Kiemelt feladatként kezeljük a Gyöngyösi út 9. szám alatti lakás felújítási munkáit, illetve a szennyvízbekötéssel nem rendelkező lakások rendszerre kötését. Továbbra is fennálló gond a Hősök tere u. ingatlan (fecskeházak) teljes felújítása, amely azonban önkormányzati forrás biztosítását is igényeli. Takarékosági, valamint hatékonyságot segítő célkitűzéseink megvalósítása érdekében erősíteni kívánjuk az intézményekkel, tagintézményekkel való együttműködést. Igényeljük munkafelajánlásukat és támogatjuk azt eszköz és gép biztosításával.

A HEVA kft a Képviselő-testület 60/2007 számú határozata alapján 2007 június 28-tól üzemeltetésbe vette az önkormányzat által kijelölt ingatlanokat. A gazdálkodási lehetőségek keretei között a bérlet kezelésén keletkezett veszteséget részben fedezi a nem lakás célú helyiségek bérbevételeiből származó forrás. Jelentős mértékű fejlesztés csak pótló forrás révén finanszírozható.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú tv. (továbbiakban Ltv.), valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi rendelet jelenleg hatályos előírásainak megfelelően Hevesen a bérbeadás szociális helyzet alapján vagy költségelven történik. Ennek megfelelően szociális elven megállapított bérleti díj és többféle, költségelven megállapított bérleti díj került kialakításra. Elvben ezek a díjak a lakásállomány összességében nyújtának fedezetet a lakásműködtetés költségeire.

A bérleti díjak folyamatos önfenntartó jellege az összes lakás vonatkozásában csak akkor biztosítható, ha az a működési költség éves növekedése arányában is változik, így lehet a bérleti díj költségkövető is. Az üzemeltetési költségeket -(gáz, víz, áram, fűtés, kéménytisztítás, stb.) mely szolgáltatásokat a társzolgáltatók végzik és érvényesítik az évenkénti díjemelésüket is,- a Kft. tovább számlázza a bérlőknek. Évente jelentős mértékben növekszik a működési költségek nagy részét kitevő karbantartási munkák anyag- és bérköltsége is, amely jelentősen befolyásolja a lakásműködtetés költségét.

Az épületek legszükségesebb állagmegóvó, fenntartási és részleges felújítási munkáinak (tetők-, csatornák, kémények, homlokzatok, lépcsőházak, egyéb központi berendezések) költségeire jelenleg a bérleti díj nem nyújt fedezetet.

Az intézményeknél a rendelkezésre álló pénzeszközökből a legszükségesebb feladatot el tudjuk látni. Megfelelő takarékos gazdálkodással, a külső körülmények adta lehetőségekkel élve a feladatokat megfelelő színvonalon végezzük el. A kiadások csökkentése érdekében lehetőleg helyi beszerzéseket valósítunk meg. Az intézményekben anyagi lehetőség szerint megvalósulnak a szükséges karbantartási, felújítási feladatok: tisztasági és színes meszelés,

nyílászárók felújítása, vizesblokkok felújítása, burkolat és tetőjavítás. Az anyagi források és a jogos igények összehangolása többször nehéz helyzetet indukál. Az üzemeltetésre átvett ingatlanok műszaki állapota az elmúlt évtizedekben folyamatosan romlott, jelenleg egyre több olyan felújítási munka elvégzésére lenne szükség, melyek elvégzésének hiánya lassan a működést lehetetleníti el. Az intézmények részéről felmerülő karbantartási, felújítási igények nem csak az évről-évre felmerülő szükséges tisztasági festéseket és a természetes éves elhasználódásból adódó karbantartásokat tartalmazzák, hanem a tíz-tizenöt évvel ezelőtt elmaradt karbantartási, felújítási munkákat is. Több olyan felújítási igény jelentkezik, amit a HEVA Kft. a rendelkezésére álló saját forrásokból megoldani nem tud. Ezekre tulajdonosi, üzemeltetői döntések, támogatások szükségesek. (pl. KIK Újtelepi Tagiskola szennyvízkivezetés, Kollégium elektromos hálózat csere és fűtési rendszer leválasztása, Körzeti Tagiskola fűtési rendszer felújítás, több intézményben öltözők, zuhanyozók, WC-k felújítása, Arany János úti Óvoda és Bölcsőde nyílászáró csere, víz- és szennyvízrendszer felújítása, kerítés szabványossá tétele stb.).

Elkészült az összes intézmény tűzvédelmi dokumentációja, valamint az érintésvédelmi, villámvédelmi és erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálata is. Ezeknek a dokumentációknak az elkészítése milliós nagyságrendű volt, de valószínűsíthető, hogy a jegyzőkönyvek alapján meghatározott hibák javítása, hiányosságok pótlása ennél magasabb összegbe fog kerülni.

5.2. Vagyongkezelés

A Képviselő-testület 2007 július 01-től vagyongkezelői szerződéssel a saját tulajdonú vagyongkezelő kft kezelésébe adta a Heves város önkormányzata tulajdonában lévő termálstrandfürdőt és kempinget. A tulajdonos alapvető elvárása a vagyongkezelő felé az volt, hogy az adott körülményeket feltárva Hevesen újra működhessen a fürdő. A képviselők előtt is több alkalommal indítványban ismertetett fürdő fejlesztése a város stratégiai elképzelései között szerepelt. Heves Város Önkormányzata a fürdő fejlesztés I. üteméhez jogerős építési engedéllyel, valamint a szükséges kiviteli tervekkel rendelkezik. Továbbra is keressük a befektetőket és a megvalósításra lehetőséget biztosító pályázati kiírásokat. Lehetőség szerint nem csak a fürdő fejlesztésre irányuló pályázatokat keressük, hanem a melegvízes kút korszerűsítéséhez figyeljük a geotermikus hő felhasználására irányuló pályázati lehetőségeket is (kertészet fűtése). A fentieket alapvetően befolyásolhatja az adósságrendezési folyamat.

A Hevesi Ipari Park jelenlegi működésében egy kivétellel a már korábban a területen lévő vállalkozások vannak. A 2013-as évben egy lemezmegmunkáló vállalkozás (Prospera Kft) beindulása történt meg a 036/24 Hrsz. alatti területen. A Hevesi Ipari Parkkal kapcsolatos feladatok újbóli áttekintése szükséges. A piaci lehetőségek és a tulajdonosi döntések függvényében indulhat meg a új folyamatok konkrét megvalósítása, amennyiben ebben a tulajdonos, mint a cím tulajdonosa szerepet szán a kft-nek. Ebben az évben az esetlegesen betelepülni akaró vállalkozások megkeresése, ajánlatok készítése és az Ipari Park valós tartalommal történő megtöltése lehet a cél.

5.3. Intézmény üzemeltetés

Az intézmények üzemeltetésében a 2013-as évben több nagy változás is történik az előző évek gyakorlatához viszonyítva.

A legnagyobb változást a Klebersberg Intézményfenntartó Központ (KIK) megalakulása hozza. Ide kerültek át az általános iskolák, melyek takarítására, karbantartására sikerült szerződést kötnünk. Ezzel elértük, hogy már nem csak a tulajdonos Önkormányzat felé nyújtunk szolgáltatást, hanem így a közvetlen állami finanszírozású KIK lett a bevételeink legnagyobb forrása. A karbantartási anyagok beszerzését előzetes engedélyeztetés után Társaságunk végzi, de tovább számlázva ezt a KIK számunkra kifizeti. Remélhetőleg az Intézményfenntartóval hosszú távú kapcsolatunk lesz, amely biztosíthatja a HEVA Kft. rentábilis működtetését is.

Az ellátandó intézmények listája a képviselő-testület döntéseinek megfelelően tovább nőtt. Így ezek jelenleg az alábbiak:

Klebersberg Intézményfenntartó Központ: Hevesi Tankerület Intézményei:

Tankerületi Igazgatóság	Heves, Deák Ferenc út 2. sz.
Hevesi József Általános Tagiskola	Heves, Fő út 16. sz.
Hevesi József Általános Tagiskola telephely	Heves, Hunyadi út 24. sz.
Körzeti Általános Tagiskola	Heves, Gyöngyösi út 50 – 52. sz.
Körzeti Általános Tagiskola Műhely épület	Heves, Gyöngyösi út 50 – 52. sz.
Újtelepi Általános Tagiskola	Heves, József Attila út 18. sz.
Újtelepi Általános Tagiskola Napközi Otthon	Heves, Alkotmány út 63. sz.
Zeneiskola Tagintézmény	Heves, Hősök tere 2. sz.
Nevelési Tanácsadó	Heves, Arany János út 36 / b. sz.

Heves Városi Óvodák és Bölcsődék Köznevelési Intézmény: Tagintézményei

Bölcsőde Tagintézmény	Heves, Arany János út 36 / b. sz.
Arany János úti Tagóvoda	Heves, Arany János út 36 / b. sz.
Kerekerdő Tagóvoda	Heves, Gyöngyösi út 75. sz.
Csodavár Tagóvoda	Heves, Alkotmány út 40. sz.

Heves Városi Művelődési, Közgűjteményi Intézmény és Közérdekű Muzeális Gyűjtemény Intézményei

Művelődési Központ Tagintézmény	Heves, Erkel Ferenc út 2. sz.
Városi Könyvtár	Heves, Erzsébet tér 8. sz.
Városi Könyvtári raktára	Heves, Baross Gábor út 1. sz.
Közérdekű Muzeális Gyűjtemény	Heves, Hősök tere 1. sz.
Kötár épülete	Heves, Baross Gábor út 1. sz.
Muzeális Gyűjtemény Raktára	Heves, Szerелеm Alfréd út 20. sz.

Egyéb Intézmények és ingatlanok:

Városi Polgármesteri Hivatal	Heves, Erzsébet tér 2. sz.
Strandfürdő és Camping	Heves, Arany János út 41 – 43. sz.
Sportszékház	Heves, Deák Ferenc út 62. sz.
Irodaház	Heves, Szerелеm Alfréd út 28. sz.
Gyermekház	Heves, Deák Ferenc út 11. sz.
Sakktörténeti Kiállítóhely	Heves, Hunyadi út 2. sz.

Hevesi Ipari Park
Kiskörei Ifjúsági Sátorábor
Rendelőintézet

Heves, 025 / 22 Hrsz.
Kisköre, Csengővirág út Hrsz.: 3019
Heves, Fő út 13., Szerelem Alfréd út 32.

Heves város Képviselő-testülete döntése alapján az Önkormányzat tulajdonában álló intézmények fenntartása, működtetése és fejlesztése érdekében, a lehetőségek leghatékonyabb kihasználása érdekében az Önkormányzat, a HVOBKI, HKK és a HEVA kft működik együtt. Az Önkormányzat az üzemeltetési jog átadásával az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékonyságát kívánja növelni, az átadott vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, értékének növelése érdekében. A felek megállapodtak abban, hogy azzal, hogy a HEVA Kft az előző pontban említett ingatlanokat kizárólag üzemeltetésre átvette, az ingatlanokban ellátott önkormányzati feladatokat továbbra is az önkormányzat intézménye látja el, azonban közvetlenül az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos munkakörökben alkalmazott munkavállalókat a HEVA Kft biztosítja. Az ingatlanok üzemeltetése alatt azok karbantartását, állagmegóvására tett munkálatokat, felújítását, korszerűsítését, ennek biztosítását érti a megállapodás.

A működtetésre, vagyonkezelésre megkapott járóbeteg-ellátás összetett feladatának megoldása jelentősen megnöveli az adminisztrációs munkákat. Ez adott időszakra egy fő irodai dolgozó beállítását teszi szükségessé. Az engedélyek beszerzése hosszú, több résztvevős folyamat. Közreműködik benne az ÁNTSZ, az OTH, a GYEMSZI, az OEP és természetesen a Cégbíróság is. A működtetéshez szükséges OEP finanszírozási szerződés megkötése csak a megfelelő határozatok megszületése után lehetséges, így meg kell találni 3 hónap előfinanszírozásának módját is.

A kertészet működése a 2013-as évben a PH pályázatával lehetséges. Fejlődésnek tekinthető a választék bővítése és a lakosság különböző árukkal való kínálata is. A HEVA Kft. készül a 2014 évi teljes működtetés átvételére.

6. Működés feltételei

A Társaság feladatát az önkormányzattal kötött szerződések, és jóváhagyott éves Üzleti Terv alapján látja el. A kft tulajdonosának felügyeleti képviselője a felügyelő bizottságon keresztül, valamint gazdálkodásának könyvvizsgálói ellenőrzése hosszabb távra biztosított. Gazdálkodása a tulajdonosi háttér és a meglévő szerződések révén stabil, jogállása, jogi képviselője rendezett.

Az Ötv. 1. § (5) bekezdése azt írja, hogy a kötelezően ellátandó önkormányzati feladat- és hatáskörök meghatározásával egyidejűleg az Országgyűlés biztosítja az ellátásukhoz szükséges anyagi feltételeket, dönt a költségvetési hozzájárulás mértékéről és módjáról. E törvényi szabályozás teljesülése külön vita tárgya lehet, azonban a közjogi helyzetet nagyon pontosan határozza meg az Alkotmány és az Ötv. az I. fejezetében rögzített alapjogokkal együtt. Az önkormányzati törvény 8. § (4) bekezdésének kötelező önkormányzati feladatokra vonatkozó szabályozása egyértelmű. A települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészséges ivóvízellátásról, az óvodai nevelésről, az általános iskolai oktatásról és nevelésről, az egészségügyi és a szociális alapellátásról, a közvilágításról, a helyi közutak és a köztemető fenntartásáról; köteles biztosítani a nemzeti és az etnikai kisebbségek jogainak érvényesülését.

A kötelező önkormányzati feladatokból a HEVA Kft a KIK-kel, a HVOBKI-val és a HKK-val kötött üzemeltetési szerződés alapján, a Képviselő-testület mindenkor költségvetési döntésének megfelelően végzi feladatát. A kft munkavállalóinak jövedelme az IGH időszakhoz képest érdemben nem változott. A kft jelenlegi munkavállalói állományának költségeire, annak kifizetésére tervezett forrás összege a 2012 évhez képest jelentősen nem változik. Létszámcsökkentés nem tervezhető, mivel az a feladatellátás kárára menne, ami hatósági szankciókat vonhatna maga után, sőt lehetőség szerint bővíteni szükséges a szakképzett munkavállalók körét.

Szeretnénk a hevesi beruházások során szakmunkával alvállalkozóként közreműködni, illetve lakossági szolgáltatások nyújtásával segíteni a kft bevételeinek növelését.

A korábbi költségvetésének összeállítása során a tulajdonos önkormányzat a HEVA kft alulfinanszírozására vállalkozott, ez a 2013-as évben megváltozott a kötelező feladatok ellátásának finanszírozása megfelelő, de vannak olyan területek amelyek fenntartását a Társaságnak más bevételeiből kell finanszíroznia, (strand, sport,). Az alulfinanszírozott önkormányzatok egyre kevesebb pénzből egyre több feladatot kell, hogy megoldjanak. Az eddig eltelt években a városi intézményrendszer ránk bízott részének működtetését megtudtuk oldani úgy, hogy működési célú hitelt nem kezeltettünk. Remélhetőleg az eltelt időszak tendenciái megváltoznak és a külső megrendelések teljesítése nyereségessé teheti a cég működését.

7. Összegzés

A Heva Kft.-nek hosszú távon kell teljesítenie a tulajdonos önkormányzat által megfogalmazott feladatok elvégzését úgy, hogy mint gazdasági társaság is megfelelően hatékonyan és stabilan gazdálkodó céggént működjön. Ez csak következetes munkával, a célok meghatározásával és teljesítésével, folyamatos fejlesztésekkel érhető el. Rendszeresen vizsgálni kell a társaság működését befolyásoló hatásokat, azokat figyelembe véve kell alakítani a rövid- és hosszútávú elképzeléseket, célokat.

Tisztelt Képviselő Testület!

A HEVA Hevesi Önkormányzati Vagyonkezelő Kft. 2013. évi Üzleti Tervét a folyamatosság elve alapján az előző évi adatok figyelembevételével készítette el. Kiemelt hangsúlyt fektetett az Önkormányzat 2013. évi határozataiban, rendeleteiben megfogalmazott elvárások, feladatok maradéktalan teljesítésére.

A fentiek alapján kérem a 2013. évi Üzleti terv megtárgyalását és annak határozatba foglalt jóváhagyását.

Heves, 2013. május 09.

Czók Zsolt
ügyvezető igazgató

A HEVA KFT 2013. évi kiadásainak tervezete							
KIK							
	10	10	330	390	320	180	
Megnevezés	Tankerület Deák F. út 2.	Nevelési tanácsadó	Hevesi J. Ált. Isk. Fő út 16	Körzeti Ált. Isk. Gyöngyösi út 50-52.	Újtelepi Ált. Isk. József A. út 18.	Zene Isk. Hősök tere 2/1.	összesen
intézményi dolg.		882 000	7 218 000	7 070 400	3 626 400	1 176 000	19 972 800
karbantartás, ig.	493 270	493 270	3 951 190	3 951 190	3 843 130	2 330 290	15 062 340
össz bér	493 270	1 375 270	11 169 190	11 021 590	7 469 530	3 506 290	35 035 140
Közteher	140 582	391 952	3 183 219	3 141 153	2 128 816	999 293	9 985 015
Közüzem: -vízdíj							0
-gázdíj							0
-áramdíj							0
általános és egyéb költségek	66 070	66 070	2 179 990	2 576 350	2 113 930	1 189 089	8 191 499
tisztítószer	120 000	120 000	240 000	240 000	180 000	120 000	1 020 000
érintésvédelmi jav.	50 000		350 000	400 000	250 000	250 000	1 300 000
tűzvédelmi dok. Kész.	150 000		150 000	0	150 000	150 000	600 000
tornatermi függöny fv.				120 000	120 000		240 000
nettó összesen:	1 019 922	1 953 292	17 272 399	17 499 093	12 412 276	6 214 672	56 371 654
ÁFA	275 379	527 389	4 663 548	4 724 755	3 351 315	1 677 961	15 220 347
bruttó összesen:	1 295 301	2 480 681	21 935 947	22 223 848	15 763 591	7 892 633	71 592 000

	HVÓBKI	90	90	220	70	
	Megnevezés	II. sz Óvoda, Gyöngyösi út 75.	III. sz Óvoda, Alkotmány út 40.	Arany J. úti Óvoda, Bölcsöde	HKK	összesen
	intézményi dolg.			5 052 000	5 259 630	10 311 630
	karbantartás, ig.	1 357 750	1 357 750	2 762 530	1 141 630	6 619 660
	össz bér	1 357 750	1 357 750	7 814 530	6 401 260	16 931 290
	Közteher	386 959	386 959	2 227 141	1 824 359	4 825 418
	Közüzem: -vízdíj					0
	-gázdíj					0
	-áramdíj					0
	általános és egyéb költségek	739 800	739 800	1 808 400	575 400	3 863 400
	tisztítószer					0
	érintésvédelmi jav.	200 000	200 000	100 000	0	500 000
	tűzvédelmi dok. Kész.	150 000	150 000	150 000	0	450 000
	tornatermi függöny fv.					0
	nettó összesen:	2 834 509	2 834 509	12 100 071	8 801 019	26 570 108
	ÁFA	765 317	765 317	3 267 019	2 376 275	7 173 929
	bruttó összesen:	3 599 826	3 599 826	15 367 090	11 177 294	33 744 037

A HEVA KFT 2013. évi kiadásainak tervezete Egyéb								
Megnevezés	Heva Kft. Arany 41	Iparipark	Lakások	Polgármesteri Hivatal	Sportszék ház, Deák F. út 62.	Fürdő és kemping, Arany J. út 41-43.	Kertészet	Összesen
intézményi dolg.			3 522 050	10 278 400	0	1 610 240	2 122 170	17 532 860
karbantartás, ig.				0				0
össz bér			3 522 050	10 278 400	0	1 610 240	2 122 170	17 532 860
Közteher	0	0	1 003 784	2 929 344	0	458 918	604 818	4 996 865
Közüzem: -vízdíj	0	0		0	190 500	280 000		470 500
-gázdíj	0	0	510 000	0	300 000	580 000		1 390 000
-áramdíj	0	0	65 000	0	720 000	350 000		1 135 000
általános és egyéb költségek			1 165 200	0	450 000	146 200		1 761 400
tisztítószer	0			0			0	0
érintésvédelmi jav.					50 000			50 000
tűzvédelmi dok. Kész.								0
tornatermi függöny fv.								0
nettó összesen:	0	0	6 266 034	13 207 744	1 710 500	3 425 358	2 726 988	27 336 625
ÁFA	0	0	1 691 829	3 566 091	461 835	924 847	736 287	7 380 889
bruttó összesen:	0	0	7 957 863	16 773 835	2 172 335	4 350 205	3 463 275	34 717 514

A HEVA Kft kezelésében lévő lakások és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek szükséges állagmegóvási munkái

1./ Fő út 37.sz. jelenleg üres

- A lakásbelső részében a fürdőszoba teljes felszerelése (vakolás, festés, fürdőszoba berendezése, csempézés , járólap lerakás).
- WC-ben fal vakolás, WC berendezés beszerelés (wc-csésze tartállyal, wc-papír tartó) csempézés, járólap lerakás.
- Konyhában fal vakolás, festés , csempézés, járólap lerakás.
- Fűtőberendezés beszerelés (radiátorok felszerelése kazán felszerelés).
- Szobák festése, parketta, vagy szalagparketta lerakása.
- Előszoba festése járólap lerakása.
- Teljes lakásban villanyvezeték falba behúzás, kapcsolók, konnektorok felszerelése.
- Tető részleges javítás, külső rész vakolat javítás , festés.
- Vízelvezető csatorna csere (rozsdásodás miatt)
- Kerti részre új kerítés drót felszerelése.
- Riasztó felszerelése.

2./ Fő út 20. jelenleg üres

- Tető részleges javítása (cserép pótlása, kúpok rögzítése , vízlevezető javítása).
- Villanyvezeték cseréje (kapcsolók, konnektorok).
- Az egész lakás meszelése külső belső.
- Az előtérben, a konyhában és a kis szobában vizesedés megszüntetése. (penész).
- Ablakok ajtók festése.
- Az ablakokon levő zsalugáterek, javítása, vagy cseréje.

3./ Baross G út 3. sz alatti épület

- tetőszerkezet szükség szerint javítása vagy cseréje beázás miatt.
- Széldezska csere, korhadás miatt.
- Külső vakolat javítása festése leszakadozás miatt.
- Ereszcsatorna cseréje (szétette a rozsdá az esővíz a falat mossa).
- Teljes felújítás, értékesítés, vagy bontás.

4./ Csabavezér út 6. sz. alatti családi ház.

- Tetőszerkezet szükség szerinti javítása, vagy cseréje.
- Szennyvíz csatorna bekötése.
- A családi ház külső rész vakolat javítása festése.
- A garázs külső rész vakolat javítása, lapos tető javítása beázás miatt.

5./ Kossuth út 30.

- A lakás külső vakolat javítása, festése.
- tetőszerkezet részleges javítása kúpok rögzítése.
- Kémények vakolása.
- Szennyvízcsatlakozás kiépítése a szennyvíz csatornába (egy gödröt használ a két lakó).
- Mellékhelyiség helyre állítása vakolatjavítás (fa és széntároló).

6./ Zrínyi út 2/ A – 2/B 13 db társasház

- Lakásonként új alvázmérő órák cseréje (13 lakás).
- Lakásokban bejárati ajtók, ablakok cseréje, vagy szigetelése.
- Loggia korlátok rozsdásodás miatti cseréje.

7./ Bocskai út 24.

- Az épület tetőszerkezetének részleges javítása.
- Külső vakolat javítása, festése.
- Udvaron lévő bejárati járda részleges javítása.
- A lakás felújítása nem gazdaságos.

8./ Erzsébet tér 6. Üzlet T-mobil

- Villanyóraszekrény ajtajának cseréje.

9./ Erkel F út 3/B 2 db lakás

- Az első emeleti lakásban ajtók, ablakok javítása szigetelése, vagy cseréje.
- Teljes villamos vezetékek csere.
- Fürdő szoba teljes felújítása, falvizesedés megszüntetése, biztonsági elzáró csapok vízkövesek.
- Harmadik emeleti lakásban ablakok, ajtók javítása, szigetelés cseréje.
- Vízvezeték cseréje, javítása falak vizesedése miatt.

10./ Fő út 12.

- Az épület utcai és oldalsó külső vakolat javítása festése kőporozása. aljzatbeton javítás.
- Bejárati ajtó cseréje, ablakok festése, javítása.
- Tetőszerkezet részleges javítása, cseréje, kúp rögzítése, széldecskák cseréje.
- Ivóvízrendszer felújítása.

11./ Szeirelem Alfréd út 28. Csempe szalon

- Az épület hátsó részén aljzatbeton cseréje.
- Az épület hátsó részén levő esőcsatorna cseréje (el van rozsdásodva).

- Hátsó épület romos állapotban van, lebontásra vár.
- Villanyvezeték, lámpák cseréje.

12./ Szerelem Alfréd út 14. Üzem

- Külső vakolat javítása, festés vagy kőporozás.

13./ Baross Gábor út 9.

- Az épület tetőszerkezete cserére beázások miatt az épület külső vakolat javítása, festése, vagy kőporozása.
- Az épület alatt nincs megfelelő alap ezért a lakások belső része repedezett több helyen le van szakadozva a vakolat.
- Az Önkormányzat több esetben felülvizsgálta az épületet megállapítást nyert, hogy a lakás felújítása gazdaságtalan.

14./ Kolozsvári út 10. 12 lakásból áll.

- A lakások bejárati ajtóinak javítása, vagy cserére van szükség
- ablakok javítása, szigetelése vagy cseréje.
- Külső villamos vezeték rendszer új bekötésre szükséges (érintés vizsgálat alapján).
- Bejárati lépcső javítása.
- Bejárati ajtó kapuzár javítása cseréje.
- Villanycsengő beszerelése(lakásonként).
- Kerítés csere.

15./ Gyöngyösi út 9.

- Külső vakolat javítása, festése. Belső folyosón vakolat javítása.
- 2 ablakon redőny csere, bejárati kapu javítása.

16./ Újvidéki út 35.

- Teljes tetőszerkezet javítása.
- Ablakok, ajtók cseréje,
- Járólapok lerakása, fürdőszoba kialakítása, a lakás teljes festése.
- A lakásban szilárd tüzelés van.
- Az épület fertőzött az udvaron lévő szemetet kiszállítása.
- Felújítása nem gazdaságos (lakó van benne).

17./ Erzsébet tér 10-11. II.em. 7. Üres

- Fürdőszoba berendezése hiányzik.

18./ Szerelem Alfréd út 3.- 3/1.

- A két lakás belső részén repedezések, tetőszerkezete részleges javítása, kúpok rögzítése.
- Külső vakolat javítás, festés.

- A lakás nem megfelelő alappal rendelkezik és a túl nagy forgalom miatt mind két épület belső rész repedezik.

19./ Szerelem Alfréd út 5.

- Tetőszerkezet részleges javítás,vagy csere.
- A lakás belső részében repedezések vannak, mivel az épület alatt nem megfelelő alapzat, és a túl nagy forgalom miatt süllyed, repedezik az épület.

20./ Szerelem Alfréd út 10/2.

- Az épületen teljes tetőcserére lenne szükség ,de mivel az Önkormányzat csak egy lakással rendelkezik, így csak közösen lehet felújítani.
- A lakás belső részén le van szakadozva a vakolat mivel több helyen befolyt az eső, teljes festés.
- Külső ajtó, ablakok javítása, vagy cseréje.

21./ Hősök út 4. Fecskeházak

- A garzon lakások teljes felújítása szükséges.

22./ Szerelem Alfréd 28.

- A villanyhálózat teljes cseréje.
- Tető részleges javítása.
- Ablakok, ajtók javítása, szigetelése, vagy cseréje.