

Előkészítésben közreműködött: Dr. Veres András ügyvéd irodája

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2016. évi üzleti**  
**tervének elfogadásáról és célprémium feladat kiírásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.szám: 10-09-034320, székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2.) a 693/2013. (X.14.) számú képviselő-testületi határozat keretében Hatvan Város Önkormányzata által alapított és kizárólagosan az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság.

**I. A társaság 2016. évi üzleti terve**

A társaság gazdálkodásának alapvető célkitűzéseit, valamint a társaság által végzendő közszolgáltatási, és egyéb gazdasági tevékenységek pénzügyi számításait és mutatóit, valamint az alapító által meghatározott gazdálkodási elveket az alapító által elfogadott üzleti terv tartalmazza. Az üzleti terv jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetése elkészítette a 2016. gazdasági évre vonatkozó üzleti tervét, melyet jóváhagyás végett beterjeszt az alapítói, tulajdonosi jogokat gyakorló Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére.

Az üzleti tervet a társaságnál működő felügyelőbizottság részletesen áttekintette és azt a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület részére elfogadásra javasolja.

**II. Célprémium feladat kiírása**

Hatvan Város Önkormányzata, mint Alapító a társaság működése szempontjából kiemelkedően fontos feladatok elérése érdekében célprémium feladatokat kíván kiírni az ügyvezető részére.

Az ügyvezető a célprémium feladat megvalósítása esetén a kiírásban meghatározott prémiumra jogosult.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, véleményezni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni.

**1. Határozati javaslat**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.szám: 10-09-034320, székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2.) egyszemélyes tulajdonosa és legfőbb szerve a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2016. gazdasági évre vonatkozó üzleti tervét jóváhagyja.

Határidő: 2016. február 12.

Felelős: Hatvan város polgármestere

## **2. Határozati javaslat**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.szám: 10-09-034320, székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2.) egyszemélyes tulajdonosa és legfőbb szerve a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője részére a jelen határozat mellékletében meghatározott célprémium feladatokat ír ki.

Határidő: 2016. február 12.

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2016. február 4.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta  
jegyző

**HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.**

☒: 3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.

☎ 37/344-341

[info@gsz60.hu](mailto:info@gsz60.hu)

---

# **ÜZLETI TERV**

2016. évre

Hatvan, 2016. január 19.

Maruzsné Németh Beáta  
ügyvezető

---

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő – testülete a 693/2013. (X.14.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában álló gazdasági társaságok könyvviteli, számviteli, pénzügyi és adminisztratív működési költségeinek az egyszerűsítése és költséghatékony működtetése céljából létrehozza a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 849/2015. (XII. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozóan közszolgáltatási szerződést köt a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal 2016. január 1. napjától számított 5 éves határozott időtartamra.

A fenti Képviselő-testületi határozatok alapján az eddigi évektől eltérően a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. tevékenysége 2016. évtől két nagy részre osztható, ennek megfelelően a tervezésnél a meghatározott feladatokhoz felmerült bevételeket és kiadásokat tevékenységenként vettük figyelembe.

Az üzleti terv célja a 2016. évi gazdálkodás tervezése. Az üzleti terv Hatvan Város Önkormányzat költségvetése alapján, tekintettel a Kft. ÁFA alanyiságára a könyvelési szolgáltatásnál nettó összegben és forintban, míg a vagyongazdálkodásnál bruttó módon Ft-ban készült.

#### **Állományi létszám alakulása a megváltozott tevékenységi struktúrában**

<b>Megnevezés</b>	<b>2015. év</b>	<b>2016. év</b>
ügyvezetés	1 fő	1 fő
könyvelés	3 fő	2 fő
munkaügy, bérszámfejtés	1 fő	1 fő
vagyongazdálkodás	-	2 fő
<b>Összes létszám</b>	<b>5 fő</b>	<b>6 fő</b>

#### **Könyvviteli szolgáltatás**

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. számviteli és pénzügyi feladatai közé integrálódik be az egyes, önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok és civil szervezetek könyvelési, humán erőforrás, egyéb adminisztratív jellegű feladatai.

#### **Az alábbi Önkormányzati társaságok könyvelést és bérszámfejtését végezi a Kft.:**

- Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. „v.a.”
- Média-Hatvan Nonprofit Közhasznú Kft.
- Hatvani Közétkeztetési Kft.
- Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.
- Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Üzemeltető Kft.
- Hatvani Szociális Szövetkezet

**Bevételek**

A bevételek tervezésénél a Hatvan Város Önkormányzatától kapott üzemeltetési támogatás, valamint a társaságok által fizetendő díjak lettek figyelembe véve.

<b>Megnevezés</b>	<b>Ft</b>
Üzemeltetési támogatás	10 800 000
Árbevételek	11 520 000
<b>Összes bevétel</b>	<b>22 320 000</b>

**Kiadások**

Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a működéséhez szükséges költségeket, mely magába foglalja az irodaszerek és nyomtatványok költségét, egyéb üzemeltetéshez szükséges anyagokat, energia költségeket, bankköltséget, jogi képviselőt, könyvvizsgálat és ügyviteli programok díját, valamint az egyéb üzemeltetéshez szükséges igénybe vett szolgáltatásokat.

Személyi jellegű ráfordításoknál 3,5 fő munkavállaló bérével és járulékos költségeivel számoltunk.

<b>Megnevezés</b>	<b>Ft</b>
Anyagjellegű ráfordítások	5 151 000
Személyi jellegű ráfordítások	16 786 000
<b>Összes kiadás</b>	<b>21 937 000</b>

Tárgyi eszközzel nem rendelkezünk, ezért értékcsökkenéssel nem számolunk. Ráfordítások között az iparüzési és a társasági adó előírásaként 250 000.- Ft-ot vettünk figyelembe. A bevételek és költségek figyelembe vételével a könyvviteli szolgáltatás várható eredménye a 2016-os gazdasági évben 133 000.- Ft.

### **Vagyongazdálkodás**

2016. január 1-jétől a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. látja el az Önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetését a Hatvan várossal kötött közszolgáltatási szerződés alapján.

#### **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetése**

2016. január 1-jétől az alábbi helyiségek lettek átadva üzemeltetésre:

##### **Bérelt helyiségek**

Sorszám	Helyiségek, területek
1.	Hatvan, Grassalkovich út 8. - Fodrász üzlet
2.	Hatvan, Horváth M. út 5. - Telekom központ
3.	Hatvan, Horváth M. út 5. - Üzlethelyiség
4.	Hatvan, Rákóczi út 27. - Postahivatal
5.	Hatvan, Hatvany Irén út 6/A.- 15,30-m2-es Iroda
6.	Hatvan, Hatvany Irén út 6/A. - 24 m2-es Iroda
7.	Hatvan, Hatvany Irén út 6/A. - 9 m2-es Iroda
8.	Hatvan, Hatvany I. út 6/A. - 22,3 m2-es Iroda
9.	Hatvan, Hatvany I. út 6/A. - 19,5 m2-es Iroda
10.	Hatvan, Strázsa hegy - terület
11.	Hatvan, MÁV sporttelep, faház
12.	Hatvan, Hatvanas út 7. - garázs

##### **Üresen álló helyiségek**

Sorszám	Helyiségek
1.	Hatvan, Balassi Bálint út 21.
2.	Hatvan, Hatvany Irén út 2/A.
3.	Hatvan-Nagygyombos Irodahelyiség
4.	Hatvan-Nagygyombos Magtár 2 db
5.	Hatvan, Tompa utca 12.

## Bevételek és kiadások

A bevételek tervezésénél 12 db bérelt ingatlan után járó díjak lettek figyelembe véve. A kiadások tervezésénél a közüzemi díjakat és az át nem hárítható közös költséget vettük figyelembe. A nem lakás célú vagyongazdálkodásnál jelentős költség nem merül fel, ezért ennek az üzemeltetését eredményesen tudjuk ellátni. Az itt képződő likvid pénzeszközt a Kft. a lakás célú vagyon üzemeltetésből származó meg nem fizetett bérleti díjak fedezetére kívánja fordítani.

Megnevezés	Ft
Árbevételek	3 240 000
Anyagjellegű ráfordítások	420 000
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	180 000
Egyéb ráfordítás (adó)	350 000
<b>Várható eredmény</b>	<b>2 290 000</b>

### Lakásüzemeltetés

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2011. (IV.1.) rendelete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi szabályokat, mely alapján látjuk el 2016. évtől a lakások üzemeltetését.

2016. január 1-jével 203 db lakást vettünk át üzemeltetésre, melyből 160 lakás rendelkezik bérlővel. 43 lakás üresen áll. Az üresen álló lakások közül 14 lakás értékesítését javasoljuk, mert állapotuk miatt ezek gazdaságosan már nem felújíthatók. 12 lakás cserelakásnak van kijelölve, de bérleti díj bevételre határozatlan ideig ezekből még nem számíthatunk. A fennmaradó 17 lakást felújítás után újra be lehet majd vonni a bérbe adható lakásállományba.

## Kiadások

A lakások üzemeltetésének 2016. évi tervezésénél először a Lakásüzemeltetés kiadásait kellett figyelembe vennünk. Mivel ezt a feladatot eddig egy teljesen más struktúrában működő Kft. látta el, ezért annak költségeit bázisadatként nem lehetett felhasználni.

Az általános, irányítási költségek tervezésénél az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a működéséhez szükséges költségeket, mely többek között magába foglalja az irodaszerek és nyomtatványok költségét, egyéb üzemeltetéshez szükséges anyagokat, bérleti díjat, jogi képviseletet, hatósági és bankköltségeket, végrehajtási költségeket, valamint az egyéb üzemeltetéshez szükséges igénybe vett szolgáltatásokat.

Személyi jellegű ráfordításoknál 2,5 fő munkavállaló bérével és járulékos költségeivel, valamint a felmerülő lakáskarbantartások ellátásához 1 fő eseti jellegű megbízási díjával számoltunk.

Értékcsökkenésként számítástechnikai eszközök egy összegben elszámlolt beszerzésével számoltunk.

<b>Megnevezés</b>	<b>Ft</b>
Anyag jellegű ráfordítások	7 710 000
Személyi jellegű ráfordítások	12 616 000
Értékcsökkenés	120 000
<b>Lakásüzemeltetés általános, irányítási, ügyviteli költségei</b>	<b>20 446 000</b>

A tervezés következő lépése az üzemeltetési költségek meghatározása volt. Az üzemeltetési költség két részből tevődik össze, legnagyobb hányadát a Társasházaknak fizetendő áthárított közös költség teszi ki. Az üzemeltetéshez kapcsolódó egyéb költségek, mint például az közüzemi költségek és karbantartási költségek, szintén ennél a költségfajtánál lettek figyelembe véve az egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos költségekkel együtt.

<b>Megnevezés</b>	<b>Ft</b>
Áthárított közös költségek	21 600 000
Át nem hárított közös költség	3 900 000
Egyéb üzemeltetéssel kapcsolatban felmerült költség	4 610 000
<b>Lakásüzemeltetés üzemeltetési költségei</b>	<b>30 110 000</b>

A kiadások tervezésénél figyelembe vettük a számviteli törvény által előírt értékvesztést, költségvetési szervnek megfizetendő adót, valamint az Önkormányzati lakásalapba fizetendő felújítási összeget is.

Valamennyi kiadás figyelembe vételével a Lakásüzemeltetés várható költsége az alábbiak szerint alakul a 2016-os évben.

<b>Kiadások jogcímenként</b>	<b>Ft</b>
Lakásüzemeltetés általános, irányítási, ügyviteli költsége	20 446 000
Lakásüzemeltetés üzemeltetési költségei	30 110 000
Fizetendő adó	1 045 000
Értékvesztés	1 500 000
Felújítási alap	6 500 000
<b>Lakásüzemeltetés költségei</b>	<b>59 601 000</b>



## Bevételek

A bevételek tervezésénél legfontosabb feladatunk volt a lakásállomány áttekintése.

### Lakásállomány 2016. január 1-jén

Összes lakás	Piaci alapú						Szociális								Összesen	
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	1	18	-	-	-	-	6	113	-	-	7	131
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	898	1	22	14	920
komfortos	3	153	14	675	19	940	2	65	10	410	85	4 263	1	55	134	6 561
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	261	-	-	7	261
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	141	-	-	3	141
összkomfortos	2	74	2	81	16	811	-	-	-	-	18	863	-	-	38	1 829
Mindösszesen	5	227	16	756	36	1 769	2	65	10	410	132	6 539	2	77	203	9 843

Üres lakás	Piaci alapú						Szociális								Összesen	
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	65	-	-	3	65
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
komfortos	-	-	-	-	-	-	-	-	7	283	28	1 418	1	55	36	1 756
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	49	-	-	1	49
összkomfortos	-	-	-	-	2	99	-	-	-	-	1	50	-	-	3	149
Mindösszesen	-	-	-	-	2	99	-	-	7	283	33	1 582	1	55	43	2 019

Bérelt lakás	Piaci alapú					Szociális								Összesen		
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	1	18	-	-	-	-	3	48	-	-	4	66
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	898	1	22	14	920
komfortos	3	153	14	675	19	940	2	65	3	127	57	2 845	-	-	98	4 805
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	261	-	-	7	261
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	92	-	-	2	92
összkomfortos	2	74	2	81	14	712	-	-	-	-	17	813	-	-	35	1 680
Mindösszesen	5	227	16	756	34	1 670	2	65	3	127	99	4 957	1	22	160	7 824

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 474/2015. (VI.25.) számú határozatában döntött Hatvan város lakáskonceptiójának elkészítéséről.

A Konceptió célja meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat szociális alapú, költségelví, illetve piaci alapú lakásigényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhat létre.

A 466/2015. (VI.25.) számú képviselő-testületi határozat alapján 2015. szeptember 15-ig felül kellett vizsgálni a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságát. A felmérés alapján a bérlők nagy része nem jogosult szociális alapon bérbe vett lakás használatára.

Bevételeink tervezésénél a lakáskonceptió előirányzatait vettük figyelembe, mellyel meg tudjuk határozni az önkormányzati lakások lakbérének mértékét.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján indokolt a költségelvű lakbér alkalmazásának bevezetése, melynek során alapelv, hogy az ilyen módon bérbe adott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. Mivel a költségelven megállapított lakbér-mérték nyereségtartalommal nem bír, csupán az indokolt költségek fedezetét jelenti, alaplakbér mértéknek tekintendő. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a paci alapon bérbe adott lakások bérleti díjait.

Kiadásainkat figyelembe véve a költségelvű 1 m<sup>2</sup>-re eső havi költségünk 415.- Ft.

<b>Költségek jogcímenként</b>	<b>Ft</b>
Nem áthárított közös költség	3 900 000
Lakásra felmerült ügyviteli költség	2 580 000
Karbantartásra felmerült költség	2 000 000
Jogi képviselő költség	4 800 000
Végrehajtás költsége	450 000
Személyi jellegű ráfordítások	12 616 000
<b>Lakásra felmerült üzemeltetési költségek összesen</b>	<b>26 346 000</b>
Felújítási költségek	10 000 000
Fizetendő adó	1 045 000
Elszámolt értékvesztés	1 500 000
<b>Mindösszesen</b>	<b>38 891 000</b>
Lakott alapterület m <sup>2</sup>	7824
1 m <sup>2</sup> -re eső éves költség	4970
1 m <sup>2</sup> -re eső havi költség	414
<b>1 m<sup>2</sup>-re eső havi költség (kerekítve)</b>	<b>415</b>

Az önkormányzati felmérés alapján, valamint az 1 m<sup>2</sup>-re eső havi költség meghatározás után a lakbérek felülvizsgálata megtörtént és megállapítást nyert, hogy melyek azok a lakások és lakók, ahol a jogcímenkénti átsorolás szükséges. A jogcímenkénti átsorolás, valamint a komfort fokozat szerinti lakbér megállapítása után tudtuk az árbevételünk és a fenntartáshoz szükséges szociális támogatás mértékét meghatározni.

## Bevezetésre szánt lakbér rendszer

Bérbeadás lakott m2 alapján 2016.							
jogcíme	alapja	típusa	Ft/m2	db	m2	Ft/hó	Ft/év
Piaci	Céges	komfortos	1 030	1	63	64 890	778 680
		komfortos		2	90	20 000	240 000
		összkomfortos		2	74	20 000	240 000
		Összesen		5	227	104 890	1 258 680
	Közérdekű	félkomfortos	415	1	18	7 470	89 640
		komfortos	415	19	940	390 100	4 681 200
		összkomfortos	475	14	712	338 200	4 058 400
		Összesen		34	1 670	735 770	8 829 240
	Piaci összesen			39	1 897	840 660	10 087 920

Szociális	Szociális Fecske	komfortos	205	3	127	26 035	312 420
		Összesen		3	127	26 035	312 420
	Szociális	komfort nélküli	200	13	898	179 600	2 155 200
		komfortos	255	24	1 255	320 025	3 840 300
		komfortos egyéb	205	5	178	36 490	437 880
		összkomfortos	305	5	214	65 270	783 240
		Összesen		47	2 545	601 385	7 216 620
	Szükség	komfort nélküli	140	1	22	3 080	36 960
		Összesen		1	22	3 080	36 960
	Szociális összesen			51	2 694	630 500	7 566 000

Költségelví	Fecske	komfortos	405	14	675	273 375	3 280 500
		összkomfortos	465	2	81	37 665	451 980
		Összesen		16	756	311 040	3 732 480
	nehéz helyzetű + Komfortos Lakáshasználat	komfortos	405	2	65	26 325	315 900
		összkomfortos	465	2	92	42 780	513 360
		Összesen		4	157	69 105	829 260
	Szociális Család	félkomfortos	230	2	30	6 900	82 800
		komfortos	405	20	988	400 140	4 801 680
		komfortos egyéb	290	2	83	24 070	288 840
		összkomfortos	465	10	538	250 170	3 002 040
		Összesen		34	1 639	681 280	8 175 360
	Szociális Egyedülálló	félkomfortos	230	1	18	4 140	49 680
		komfortos	405	13	602	243 810	2 925 720
		összkomfortos	465	2	61	28 365	340 380
		Összesen		16	681	276 315	3 315 780
	Költségelví összesen			70	3 233	1 337 740	16 052 880

Mindösszesen				160	7 824	2 808 900	33 706 800
--------------	--	--	--	-----	-------	-----------	------------

Az önkormányzati bérlakások lakbérrendszerét úgy kell szabályozni, hogy a költségelvű lakbér alapján kell meghatározni a szociális alapon bérbe adott, továbbá a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjait.

Mivel a költségelvű lakbér bevezetése csak 2016. május hónaptól valósul meg, ezért az éves számított adatokból arányosítással kaptuk meg a bevételeket, mind árbevétel, mind támogatási oldalon. Ennek megfelelően január és április között bevételeinket a régi lakbérrendszer alapján, míg májustól decemberig terjedő hónapokra vonatkozóan az új lakbérrendszer alapján vettük figyelembe. Hasonló módon jártunk el a szociális támogatás tervezésénél is.

### Árképzés az új lakbérrendszer alapján

Költségelvű lakások bérleti díjának számítási alapja az 1 m<sup>2</sup>-re eső havi összes költségünk, mely 415.- Ft/m<sup>2</sup>. A komfortfokozat szerinti ár a költségelvű bérleti díj 1 m<sup>2</sup>-re eső m<sup>2</sup> árból az alábbi szorzók alapján, a kerekítés szabályait figyelembe véve lett a kialakítva:

Félkomfortos	55 %	-	230 Ft/m <sup>2</sup>	(415.- Ft/m <sup>2</sup> x 0,55 = 228,25 Ft/m <sup>2</sup> )
Komfortos	98 %	-	405 Ft/m <sup>2</sup>	(415.- Ft/m <sup>2</sup> x 0,98 = 406,70 Ft/m <sup>2</sup> )
Komfortos egyéb	70 %	-	290 Ft/m <sup>2</sup>	(415.- Ft/m <sup>2</sup> x 0,70 = 290,50 Ft/m <sup>2</sup> )
Összkomfortos	1,12 %	-	465 Ft/m <sup>2</sup>	(415.- Ft/m <sup>2</sup> x 1,12 = 464,80 Ft/m <sup>2</sup> )

Jogcím nélküli lakáshasználó	-	465 Ft/m <sup>2</sup>	(az összkomfortos árat fizeti meg)
------------------------------	---	-----------------------	------------------------------------

Piaci alapon a bérbe adott lakások bérleti díj mértékét a Lakástörvény 34. §-ba foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az ebből származó bevételek nyereséget is tartalmazzanak. Piaci alapon bérbe adott lakásnak nevezzük a céges és közérdekű lakásokat. A céges lakások bérleti díja komfortfokozat nélkül lett megállapítva, egységesen 1030 Ft/m<sup>2</sup>-es áron. 2016-ban ebből csak egy céges lakás fizeti meg a teljes bérleti díjat, mert a többi még élhet az előző években végzett lakásfelújításból származó lakbér lelakási lehetőségével. A közérdekű lakások esetében a komfortos és összkomfortos lakások vonatkozásában egységesen 10 Ft/m<sup>2</sup> „nyereség” került meghatározásra. Itt a legalacsonyabb ár 415.- Ft/m<sup>2</sup> lehet, míg az összkomfortos lakások után fizetendő bérleti díj 475.- Ft/m<sup>2</sup>.

Szociális alapon bérbe adott lakások bérleti díja csak az alaplakbér költségeit, és az egyes ráfordításokat tartalmazhatja. E lakbér fajtánál sem a felújításra eső, sem a karbantartásra eső költség nem vehető figyelembe. Számításaink alapján a szociális lakbér a költségelvű lakbér 69 %-a, melynek így az átlagos m<sup>2</sup> ára 285 Ft/m<sup>2</sup> lehetne. Mivel a 2016-os évben a szociális lakások bérleti díjának emelésével nem számol az Önkormányzat ezért a 2015-ben meglévő árak változatlanok maradnak, tehát a 235.- Ft-os átlag m<sup>2</sup> ár nem emelkedik e jogcímnél. Az itt képződő különbözetet az Önkormányzat támogatás formájában fogja biztosítani az üzemeltetőnek.

**Árbevételek**

Bevételi oldalon több jogcím került meghatározásra. Tervezésünkör figyelembe vettük a bérleti díjakat, az áthárított közös és egyéb költségeket, valamint a rendeletben meghatározott méltányossági lakbért, ami a bérlők februári lakbéréből való elengedést kompenzálja az üzemeltetőnek, a jól fizető bérlők után, ezzel is ösztönözve azokat a fizetési hajlandóságra.

Valamennyi bevétel figyelembe vételével a Lakásüzemeltetés várható árbevétele az alábbiak szerint alakul a 2016-os évben.

<b>Árbevételek jogcímenként</b>	<b>Ft</b>
Lakásbérleti díj – lakbér árbevétel (január - április)	8 670 000
Lakásbérleti díj – lakbér árbevétel (május - december)	22 480 000
Lakásbérleti díj – Bérlőkre áthárított közös költség	19 000 000
Lakásbérleti díj – Önkormányzatra áthárított közös költség	2 600 000
Lakásbérleti díj – Bérlőkre áthárított egyéb költség	1 380 000
Lakásbérleti díj – Önkormányzatra áthárított egyéb költség	1 220 000
ÖK által megfizetett méltányossági lakbér	750 000
Egyéb árbevétel	30 000
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>56 130 000</b>

**Támogatások**

- A szociális alapon lakók után az Önkormányzat a Kft.-nek, mint üzemeltetőnek bérleti díj támogatást biztosít a szociális lakbér és az 1 m<sup>2</sup>-re eső költségelvű lakbér kompenzációjaként, a kieső bevétel megtérítése érdekében. Ennek a támogatásnak a mértéke lakónként, vagyis 51 lakó után került meghatározásra, melynek éves díja 5 850 e Ft.

**2016-ban az üzemeltetőnek járó támogatás**

<b>Májustól decemberig terjedő hónapokra eső támogatás</b>	<b>3 900 000</b>
--	------------------

- Mindazon bérlők, akik jövedelmük alapján nem felelnek meg a szociális bérlakásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek, valamint az úgynevezett fecske lakásokban élő bérlők 2016. május 1-jétől a költségelví bérlakásokra vonatkozó bérleti díjat kötelesek fizetni. A költségelví lakbérhez járó támogatást nem saját bevételeként, hanem a bérlők támogatásaként terveztük, vagyis a megállapított lakbér teljes egészében számlázásra kerül, és a bérlő nevére utalja át az Önkormányzat, a bérlő számlájába való pénzügyi beszámításra.
- Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a költségelví lakbér fokozatos bevezetéséig lakbér-kompenzációt biztosít a bérlőknek, a szociális bérlakásra jövedelmi, vagyoni helyzetük miatt már nem jogosult bérlők érdekeinek figyelembe vétele, továbbá az üzemeltető költségeinek megtérítése céljából. Esetükben az átállás fokozatos, a szociális alapú lakbérnek 2018. évben el kell érnie a költségelví lakberek mértékét
- A „fecske lakás” bérlői folyamatos kompenzációban részesülnek, mert esetükben az előző bérleti díj és a költségelví bérleti díj közötti kompenzációt az Önkormányzat teljes mértékben felvállalja.

**Önkormányzat által fizetendő költségelví lakbértámogatás alakulása  
2016 – 2018. években**

Év	Ft
2016	2 306 000
2017	2 537 000
2018	1 154 000
<b>Összesen</b>	<b>5 997 000</b>

A tervezésnél a rendelkezésünkre álló adatokat vettük figyelembe, de az esetleges változások befolyásolhatják annak megvalósulását. Például a szociális lakásokban élők felmérése még az elmúlt évben történt, az új lakbér rendszer bevezetése előtt még egy felmérés szükséges, ezért lehetséges, hogy az általunk képzett számokban is változás következik be. Ilyen és ehhez hasonló, előre nem tervezhető változás esetén a terv módosítására szükség lehet.

A lakók fizetési hajlandósága viszont a Kft. likviditását befolyásolhatja. Az előző évi tapasztalatok alapján a kintlévőség igen magas volt. Amennyiben ez az idei évben sem változik, és a nem lakás célú vagyongazdálkodásból származó eredmény és likvid pénzeszköz nem nyújt rá fedezetet, szintén szükségessé válhat az üzleti terv módosítása.

# HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Szám	Megnevezés	Könyvviteli szolgáltatás	Vagyon-gazdálkodás	Lakás-üzemeltetés	2016. év Összesen
		Ft	Ft	Ft	Ft
1.	Könyvelésből származó árbevételek	11 520 000	-	-	11 520 000
2.	Nem lakás célú vagyongazdálkodás árbevétele	-	3 240 000	-	3 240 000
3.	Lakbér árbevétel	-	-	31 150 000	31 150 000
4.	Lakásbérleti díj – Lakókra áthárított közös költség	-	-	19 000 000	19 000 000
5.	Lakásbérleti díj – Lakókra áthárított egyéb költség	-	-	1 380 000	1 380 000
6.	Lakásbérleti díj – ÖK által fizetendő üres lakások közös költsége	-	-	2 600 000	2 600 000
7.	Lakásbérleti díj – ÖK által fizetendő üres lakások egyéb költsége	-	-	1 220 000	1 220 000
8.	ÖK-től származó méltányossági lakbér árbevétel	-	-	750 000	750 000
9.	Vagyongazdálkodás egyéb árbevétele	-	-	-	-
10.	Egyéb árbevételek	-	-	30 000	30 000
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		<b>11 520 000</b>	<b>3 240 000</b>	<b>56 130 000</b>	<b>70 890 000</b>
1.	Egyéb bevételek (ÖK támogatás GSZ)	10 800 000	-	-	10 800 000
2.	Egyéb bevételek (ÖK támogatás LAKÁS-Szociális)	-	-	3 900 000	3 900 000
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>		<b>22 320 000</b>	<b>3 240 000</b>	<b>60 030 000</b>	<b>85 590 000</b>
1.	Nyomtatványok, irodaszerek	180 000	-	180 000	360 000
2.	Szakkönyv, folyóirat	10 000	-	-	10 000
3.	Egyéb anyagok	60 000	-	60 000	120 000
4.	Lakás Karbantartási anyag felhasználás	-	-	500 000	500 000
5.	Áram	-	180 000	1 260 000	1 440 000
6.	Gáz	-	60 000	480 000	540 000
7.	Víz	-	-	480 000	480 000
<b>Anyagok</b>		<b>250 000</b>	<b>240 000</b>	<b>2 960 000</b>	<b>3 450 000</b>
1.	Posta	6 000	-	420 000	426 000
2.	Telefon, internet, mobil	360 000	-	300 000	660 000
3.	Egyéb igénybe vett szolgáltatás	120 000	180 000	120 000	420 000
4.	Informatikai felügyelet	600 000	-	120 000	720 000
5.	Ingatlan bérleti díj	360 000	-	360 000	720 000
6.	Oktatás és továbbképzés	60 000	-	-	60 000
7.	Cobra program használat	480 000	-	-	480 000
8.	Servantes program használat	780 000	-	-	780 000
9.	Jogi képviselet	420 000	-	4 800 000	5 220 000
10.	Könyvvizsgálat	600 000	-	-	600 000
11.	Tagdíj	5 000	-	-	5 000
12.	Kiküldetés	600 000	-	360 000	960 000
13.	Fénymásoló használat	180 000	-	120 000	300 000
14.	Karbantartáshoz igénybe vett szolgáltatás	-	-	1 500 000	1 500 000
15.	Személtelhelyezés költsége	-	-	120 000	120 000
16.	Szippantás, duguláselhárítás költsége	-	-	180 000	180 000
17.	Kéményseprési díj	-	-	90 000	90 000
18.	Áthárított közös költség	-	-	21 600 000	21 600 000
19.	Nem áthárított közös költség	-	180 000	3 900 000	4 080 000
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>		<b>4 571 000</b>	<b>360 000</b>	<b>33 990 000</b>	<b>38 921 000</b>
1.	Hatósági díj	-	-	180 000	180 000
2.	Biztosítások	80 000	-	-	80 000
3.	Bank ktg	240 000	-	600 000	840 000
4.	Végrehajtási költségek	-	-	450 000	450 000
5.	Illeték	10 000	-	-	10 000
<b>Egyéb szolgáltatások költségei</b>		<b>330 000</b>	<b>-</b>	<b>1 230 000</b>	<b>1 560 000</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>5 151 000</b>	<b>600 000</b>	<b>38 180 000</b>	<b>43 931 000</b>
1.	Bérköltség	12 816 000	-	9 180 000	21 996 000
2.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	280 000	-	320 000	600 000
3.	Bérráulékok	3 690 000	-	2 756 000	6 446 000
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>16 786 000</b>	<b>-</b>	<b>12 256 000</b>	<b>29 042 000</b>
1.	Értékcsökkenési leírás	-	-	120 000	120 000
2.	Egyéb ráfordítások (adók)	250 000	350 000	1 045 000	1 645 000
3.	Egyéb ráfordítások (értékvesztés)	-	-	1 500 000	1 500 000
4.	Egyéb ráfordítások (felújítási alapba fizetendő)	-	-	6 500 000	6 500 000
<b>ÖSSZES KIADÁS</b>		<b>22 187 000</b>	<b>950 000</b>	<b>59 601 000</b>	<b>82 738 000</b>
<b>EREDMÉNY</b>		<b>133 000</b>	<b>2 290 000</b>	<b>429 000</b>	<b>2 852 000</b>

## HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

3000 HATVAN, Kossuth tér 2.

---

### Célprémium feladat kiírás

Maruzsné Németh Beáta, a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. (továbbiakban: GSZ60 Kft.) ügyvezető igazgatója részére.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadta a GSZ60 Kft. 2016 évi üzleti tervét.

A képviselő-testület a 2016. évi üzleti tervben rögzített célok megvalósításának ösztönzése, így különösen a társaság eredményes működése és a stabil likviditási helyzet megőrzése érdekében, az ügyvezető részére az alábbi célprémium feladatokat fogadta el.

- 1./ Az üzleti tervben rögzített 2.852 eFt adózás előtti eredmény elérése.

Kifizethető prémium: a 2016. évi éves alaphér 10%-a. Terv alatti teljesítés esetén prémium nem fizethető, terv-feletti teljesítésnél arányosításra nem kerül sor.

Értékelés és kifizetés határideje: A 2016. évi beszámoló jóváhagyásakor.

- 2./ A lakásüzemeltetési üzletágnál fontos mutató a lakók felé 2016. évben ténylegesen kiszámlázott díjak ( a tervben 51.530 eFt, ezen belül a lakbér 31.150 eFt; áthárított közös költség 19.000 eFt; egyéb áthárított költség 1.380 eFt,) határidőre történő beszedése. Ezen díjbevételekből 2016. december 31.-én a könyvelésben kimutatott vevőkintlévőség nem lehet magasabb, mint a 2016. évben kiszámlázott díjak 6%-a.

Kifizethető prémium: a 2016. évi éves alaphér 10%-a. Arányosításra alul vagy felül teljesítés esetén nem kerül sor.

A célprémium kifizetésének feltétele, hogy a társaság saját vagyont megőrizze. (a 2016. évi társasági szintű eredmény nem lehet negatív!)

Értékelés és kifizetés határideje: A 2016. évi beszámoló jóváhagyásakor.

A képviselő-testület fenntartja azt a jogát, hogy amennyiben az ügyvezető a 2016. év során munkájában súlyos mulasztást vagy fegyelmi vétséget követ el, a prémium feladat teljesítés ellenére is a kifizetést megvonja, vagy csökkentse.

Egyebekben a Munka Törvénykönyve előírásai az irányadók.

Hatvan. 2016. február .....

Horváth Richárd  
polgármester