

Előkészítésben közreműködött: Dr. Veres András ügyvéd irodája

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. évi üzleti**  
**tervének elfogadásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.száma: 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.

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.

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetése elkészítette a 2017. gazdasági évre vonatkozó üzleti tervét, melyet jóváhagyás végett beterjeszt az alapítóit, 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.

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

**Határozati javaslat**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.száma: 10-09-034320, székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2.) alapítója és egyszemélyes tulajdonosa a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. gazdasági évre vonatkozó üzleti tervét jóváhagyja.

Határidő: 2017. február 20.

Felelős: Hatvan város polgármestere


Hatvan, 2017. február 13.


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**

2017. évre

Hatvan, 2017. január 19.

**HATVANI GAZDASÁGI  
SZOLGÁLTATÓ KFT. ②**  
3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.  
Adószám: 24756107-2-10



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 a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. tevékenysége két részre osztható, ennek megfelelően a tervezésnél a meghatározott feladatokhoz felmerült bevételeket és kiadásokat tevékenységenként vettük figyelembe.

Az üzleti terv célja a 2017. 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 forintban készült.

**Állományi létszám alakulása**

<b>Megnevezés</b>	<b>2016. év</b>	<b>2017. év</b>
ügyvezetés	1 fő	1 fő
könyvviteli szolgáltatás	3 fő	3 fő
vagyongazdálkodás	2 fő	2 fő
<b>Összes létszám</b>	<b>6 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
- FC Hatvan Egyesület

#### Bevételek és kiadások

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

Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a működéséhez szükséges költségeket, mely többek között magába foglalja az irodaszerek és nyomtatványok költségét, egyéb üzemeltetéshez szükséges anyagokat, energia költségeket, bankköltséget, jogi képviselet, 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.

Tárgyi eszköz értékcsökkenésénél kis összegű eszközök beszerzésekor az egy összegben leírandó értékcsökkenést, az egyéb ráfordítások között az iparüzési és a társasági adó előírásokat vettük figyelembe.

Megnevezés	Ft
Árbevételek	13 020 000.-
Üzemeltetési támogatás	10 800 000.-
<b>Bevétel összesen</b>	<b>23 820 000.-</b>
Anyagjellegű ráfordítások	5 160 000.-
Személyi jellegű ráfordítások	17 969 000.-
Értékcsökkenés	300 000.-
Egyéb ráfordítások	350 000.-
<b>Kiadás összesen</b>	<b>23 779 000.-</b>
<b>Várható eredmény</b>	<b>41 000.-</b>

**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**

**Bevételek és kiadások**

A bevételek tervezésénél 12 db bérelt ingatlan után járó díjak lettek figyelembe véve. A kiadások tervezésénél a közüzemi díjakat, a közös költségeket, egyéb igénybe vett szolgáltatások díjait, az egyéb ráfordítások között pedig az iparűzési és a társasági adó előírásokat vettük figyelembe.

Megnevezés	Ft
Árbevételek	3 240 000.-
Üzemeltetési támogatás	-
<b>Bevétel összesen</b>	<b>3 240 000.-</b>
Anyagjellegű ráfordítások	960 000.-
Személyi jellegű ráfordítások	-
Értékcsökkenés	-
Egyéb ráfordítások	550 000.-
<b>Kiadás összesen</b>	<b>1 510 000.-</b>
<b>Várható eredmény</b>	<b>1 730 000.-</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.

### Bevételek

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 474/2015. (VI.25.) számú határozatában döntött Hatvan város lakáskonceptiójának elkészítéséről. A Konceptió célja volt meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat szociális alapú, költségelvű, illetve piaci alapú lakásigényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhatott létre.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján 2016. évben indokolt volt 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 kellett meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjait.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 896/2016.XI.24.) számú képviselő testületi határozatával döntött arról, hogy nem emeli az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakáscélú helyiségek bérleti díját 2017. január 1-től, ezért a tervezésnél a 2016-os árképzés szolgál alapul.

### Árképzés

Költségelvű lakások bérleti díjának számítási alapja az 1 m<sup>2</sup>-re eső havi összes költség. 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. 2017-ben 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>.

## HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

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 költségelví lakbér 69 %-a, melynek így az átlagos m2 ára 285 Ft/m2 lehetne. Mivel a 2017-es 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 m2 ár nem emelkedik e jogcímnél. Az itt képződő különbözetet az Önkormányzat támogatás formájában fogja biztosítani az üzemeltetőnek.

Bérlői állomány 2017. január 1-jén							
Bérbeadás			Ft/m2	db	m2	Ft/hó	Ft/év
jogcíme	alapja	típusa					
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	25	1 149	476 835	5 722 020
		összkomfortos	475	17	819	389 025	4 668 300
		Összesen		43	1 986	873 330	10 479 960
	Piaci összesen			48	2 213	978 220	11 738 640
Szociális	Fecske	komfortos	205	2	78	15 990	191 880
		komfortos egyéb	205	1	44	9 020	108 240
		Összesen		3	122	25 010	300 120
	Szociális	félkomfortos	140	-	-	-	-
		komfort nélküli	200	1	22	4 400	52 800
		komfortos	255	18	834	212 670	2 552 040
		komfortos egyéb	205	5	179	36 695	440 340
		összkomfortos	305	1	30	9 150	109 800
		Összesen		25	1 065	262 915	3 154 980
Szociális összesen			28	1 187	287 925	3 455 100	
Költségelví	Fecske	komfortos	405	12	592	239 760	2 877 120
		összkomfortos	465	1	50	23 250	279 000
		Összesen		13	642	263 010	3 156 120
	Költségelví	komfort nélküli	120	1	64	7 680	92 160
		félkomfortos	230	3	48	11 040	132 480
		komfortos	405	40	1 992	806 760	9 681 120
		komfortos egyéb	290	11	649	188 210	2 258 520
		összkomfortos	465	15	732	340 380	4 084 560
		Összesen		70	3 485	1 354 070	16 248 840
Költségelví összesen			83	4 127	1 617 080	19 404 960	
Mindösszesen			159	7 527	2 883 225	34 598 700	

### 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.

### 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.
- 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 költségelvű bérlakásokra vonatkozó bérleti díjat kötelesek fizetni. A költségelvű lakbérhez járó lakbér-kompenzációt 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.

### Kiadások

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.

A tervezés következő lépése az üzemeltetési költségek meghatározása volt. Az üzemeltetési költség két részből tevődik össze, legnagyobb hányadát a Társasházaknak fizetendő 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

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

Megnevezés	Ft
Árbevételek	57 286 000.-
Üzemeltetési támogatás	2 400 000.-
<b>Bevétel összesen</b>	<b>59 686 000.-</b>
Anyagjellegű ráfordítások	36 044 000.-
Személyi jellegű ráfordítások	13 570 000.-
Értékcsökkenés	200 000.-
Egyéb ráfordítások	9 450 000.-
<b>Kiadás összesen</b>	<b>59 264 000.-</b>
<b>Várható eredmény</b>	<b>422 000.-</b>



# HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Szám	Megnevezés	2017. év
		Összesen
		Ft
1.	Könyvelésből származó árbevételek	13 020 000
2.	Nem lakás célú vagyongazdálkodás árbevétele	3 240 000
3.	ÖK-től származó méltányossági lakbér árbevétel	1 100 000
4.	Lakbér árbevétel	33 496 000
5.	Lakásbérleti díj – Lakókra áthárított közös költség	18 780 000
6.	Lakásbérleti díj – Lakókra áthárított egyéb költség	1 380 000
7.	Lakásbérleti díj – ÖK által fizetendő üres lakások Közös költsége	2 200 000
8.	Lakásbérleti díj – ÖK által fizetendő üres lakások Egyéb költsége	300 000
9.	Egyéb árbevételek	30 000
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		<b>73 546 000</b>
1.	Egyéb bevételek (ÖK támogatás GSZ)	10 800 000
2.	Egyéb bevételek (ÖK támogatás LAKÁS-Szociális)	2 400 000
<b>ÖSSZES BEVÉTEL</b>		<b>86 746 000</b>
1.	Tisztítószer	48 000
2.	Nyomtatványok, irodaszerek	360 000
3.	Szakkönyv, folyóirat	15 000
4.	Egyéb anyagok	180 000
5.	Lakás Karbantartási anyag felhasználás	500 000
6.	Aram	480 000
7.	Gáz	624 000
8.	Víz	540 000
<b>Anyagok</b>		<b>2 747 000</b>
1.	Posta	450 000
2.	Telefon, internet, mobil	480 000
3.	Egyéb igénybe vett szolgáltatás	420 000
4.	Informatikai felügyelet	720 000
5.	Ingatlan bérleti díj	720 000
6.	Oktatás és továbbképzés	70 000
7.	Cobra program használat	360 000
8.	Servantes program használat	600 000
9.	Jogi képviselő	6 000 000
10.	Könyvvizsgálat	900 000
11.	Tagdíj	5 000
12.	Kiküldetés	1 080 000
13.	Fénymásoló használat	300 000
14.	Karbantartáshoz igénybe vett szolgáltatás	1 500 000
15.	Személtelhelyezés költsége	360 000
16.	Szippantás, duguláselhárítás költsége	60 000
17.	Áthárított közös költség	20 232 000
18.	Nem áthárított közös költség	3 420 000
<b>Ígénybe vett szolgáltatások</b>		<b>37 677 000</b>
1.	Hatósági díj	60 000
2.	Biztosítások	100 000
3.	Bank klg	960 000
4.	Végrehajtási költségek	600 000
5.	Illeték	20 000
<b>Egyéb szolgáltatások költségei</b>		<b>1 740 000</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>		<b>42 164 000</b>
1.	Béreköltség	24 522 000
2.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	880 000
3.	Bérfelrakások	6 137 000
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>		<b>31 539 000</b>
1.	Értékcsökkenési leírás	500 000
2.	Egyéb ráfordítások (adók)	2 350 000
3.	Egyéb ráfordítások (értékvesztés)	1 500 000
4.	Egyéb ráfordítások (felújítási alapba fizetendő)	6 500 000
<b>ÖSSZES KIADÁS</b>		<b>84 553 000</b>
<b>EREDMÉNY</b>		<b>2 193 000</b>

*Rózi Péter Buda*

**HATVANI GAZDASÁGI  
SZOLGÁLTATÓ KFT. ②**  
3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.  
Adószám: 24756107-2-10

## **KIVONAT**

A **Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** Felügyelőbizottságának 2017. február 13. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

### **1/2017. (02.13.) számú Felügyelőbizottsági határozat**

A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Felügyelőbizottsága áttekintette a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. évre szóló üzleti tervét és ezennel felhatalmazza a Felügyelőbizottság elnökét, hogy a 2017. évre szóló üzleti tervet az alapítói jogokat gyakorló Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére jóváhagyás érdekében benyújtsa.

**Szavazati arány:** 100/100

A kivonat hitelül:

Hatvan, 2017. február 13.



Marján János

Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
felügyelőbizottságának elnöke