

**EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2012. ÉVI ÜZLETI TERVE**

**2012. F E B R U Á R 02.**

## 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.

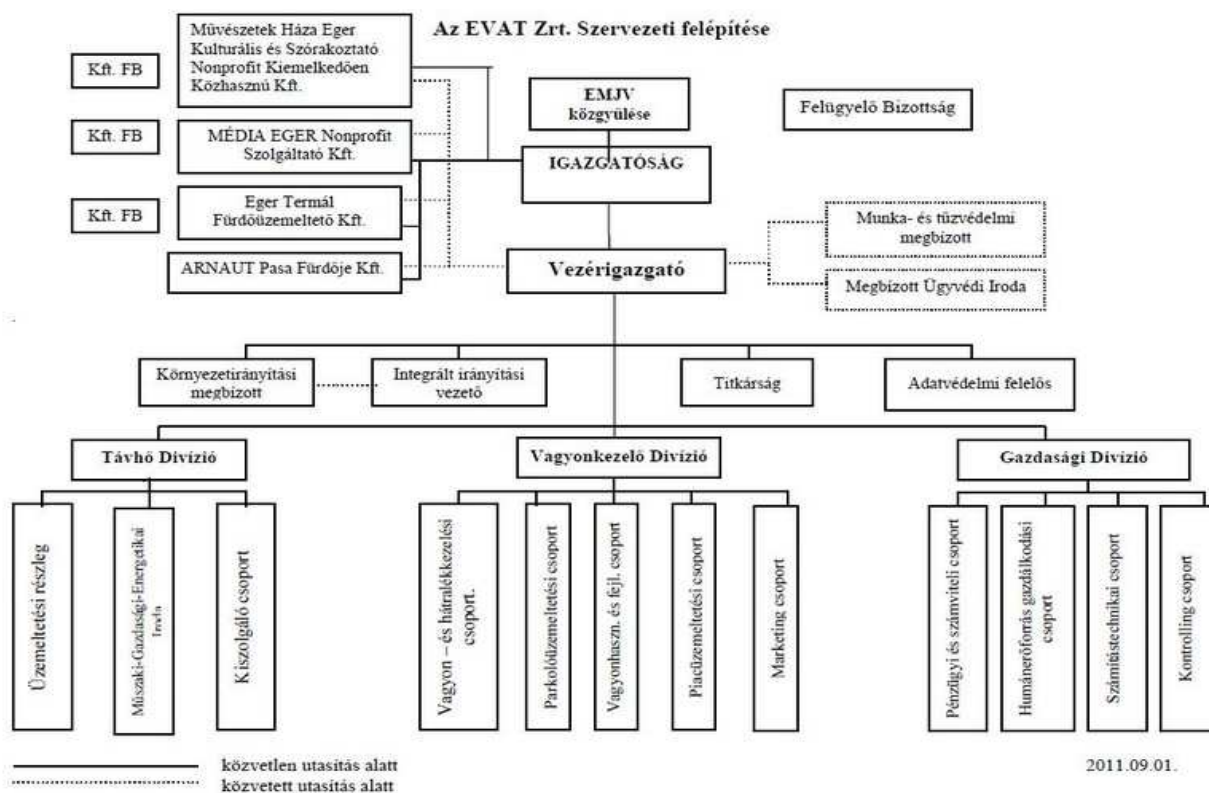
2001. november 26-án szervezetracionalizálás útján 100%-ban önkormányzati tulajdonú társasággá vált. Fő profil a távhőszolgáltatás, a vagyongazdálkodás, valamint az üzemeltetés.

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 rágcslómentesítés ellátásával – melyet a város megbízásával végez a cég –, jelentősen bővült a társaság tevékenységi köre.

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése a 470/2003.(XII.18.) számú határozatában döntött az egységes irányítási rendszer kialakításáról, mely szerint az EVAT Zrt. szervezeti keretein belül, törzsház formájában a következő társaságok kerültek bevonásra: Eger Termál Kft, Egri Városfejlesztő Kft., Gyors-Szolg 24 Kft. A cégcsoportba bevont társaságok száma növekedett, 2007. évben, a tulajdonos a Városi Televízió Eger Kht. üzletrészt apportálta az EVAT Zrt-be, alaptőke emeléssel. A következő évben apport útján a Művészetek Háza Eger Kulturális és Szórakoztató NKK Kft. üzletrésze is átadásra került az EVAT Zrt-nek. Az Eger Termál Kft-ből 2010. december 31. napjával kiválással létrejött az Arnaut Pasa Fürdője Kft.

2011. szeptember 30-tól az EVAT Zrt és a cégcsoport többi társaságai a következő szervezeti felépítés szerint működik.



## **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, bérlet 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 2012. évi üzleti terv készítésekor az EVAT Zrt. figyelembe vette a január 1-től érvényes adójogszabályi változásokat. Folyamatosan zajlik a helyi önkormányzatok átszervezése, ami a tulajdonosi szerkezet miatt a társaság működését is nagymértékben meghatározza. Az EMJV önkormányzatának gazdálkodását az államnak átadott, illetve a megyétől átvett intézmények működtetése határozza meg. A Zrt folyamatosan egyeztet a tulajdonossal annak érdekében, hogy a társaság lehetőségeihez mérten bekapcsolódhasson az új feladatok ellátásába. Az üzleti tervben a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény módosítása szerint kidolgozásra került a távhő divízió számviteli elszámolásának felülvizsgálata. A törvény módosítása értelmében az engedélyes köteles tevékenységet végzőnek a számviteli éves beszámolója kiegészítő mellékletében oly módon kell bemutatni az elszámolást, mintha azt önálló vállalkozás keretében végezte volna. A 2012. évi üzleti terv a távhőszolgáltatás elszámolását a törvényi elvárások szerint különítette el, az eredménykimutatás divíziókra lebontva készült.

## **A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, GAZDASÁGI HELYZETÉT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK**

### **Külső tényezők**

Az MNB korábbi jelentésében 2012. évre várhatóan 3,9 % inflációt prognosztizált, amit januárban felemeltek 5,0 %-ra. Ez a növekvő 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 jelenleg folyó és 2012. évben várható beruházásokhoz szükséges hitelek nagysága miatt az összes kamatköltség jelentősen

magasabb a korábbi évektől, valamint az árfolyam veszteség további komoly ráfordítást jelent.

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. 2012. évre összeállított tervének legfontosabb **fejezetei a bevételek**. Ezt két fő üzletág, a távhőszolgáltatás alapdíja és hődíja, továbbá a vagyonkezelés 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, humánerőforrás keretköltségeinek kialakítása. Az üzleti terv ezen fejezeteinek irányszámai 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 2012. évi tervezett adózás előtti eredménye 1.590 e Ft**, nyereség, melyet az 1. sz. mellékletben szereplő eredmény kimutatás (összköltség eljárással) összesen, divízióként bontva és tevékenységenként 2. sz. melléklet mutat be.

A Zrt. 2012. évben - hasonlóan a 2011. évhez - **szigorú és átgondolt költséggazdálkodás betartásával kívánja** folytatni tevékenységét. Eredmény – nyereség - elérését, a rendelkezésre álló erőforrásokkal való ésszerű gazdálkodással, a **2011. évi szintű tulajdonosi működési támogatással** a sport és kulturális tevékenység elősegítéséhez (14.500 e Ft), és 2012. évre megítélt piacüzemeltetéshez (13.200 e Ft), valamint a Magyar Energia Hivatal által a **lakossági távhő támogatás 2012. évre rendeletben meghatározott mértékével** (lakosság felé történő értékesítés után 559,- Ft/GJ a fajlagos támogatás ) tudja biztosítani.

Az EVAT Zrt 2012. évi **beruházási terve 547.407 e Ft**. Az előirányzat jelentős mértékű, két kiemelt, az előző években megkezdett, **pályázat keretében megvalósuló beruházást tartalmaz**. A **Tűzoltó téri fejlesztéshez** kapcsolódóan 2012-ben előreláthatóan további **99.663 e Ft** kiadás merül fel, befejezése várhatóan 2012. augusztus 01. A jövő év legnagyobb fejlesztése az **OMYA-telep revitalizációja**. A projekt 2012. évi ráfordítása 420.836 e Ft,

melyből 222.500 e Ft pályázati forrásból 198.336 e Ft pedig, bankhitelből és társvállalati kölcsönből fog finanszírozásra kerülni. A Servita 3. sz. alatti saját ingatlanon további 15.000 e Ft-os beruházást tervezünk.

A 2012. évben a távhőszolgáltatáshoz kapcsolódóan beruházásként a **Fenstherm lakópark IX. sz. épület hőközpont megvásárlását** (3.768 e Ft), hordozható zsompszivattyú vásárlást (600 e Ft), továbbá Zrt szinten 7.540 e Ft értékben informatikai eszközök (hardver, szoftver) beszerzését prognosztizáljuk.

A társaság karbantartási feladatainak fedezetére a **karbantartási terv keretösszegként 63.319 e Ft-ot tartalmaz.** A **műszakilag indokolt** hibaelhárítási-, karbantartási feladatok kerültek cégszinten meghatározásra a tervben, ezek elvégzése a működés szempontjából elengedhetetlen.

## HUMÁNGAZDÁLKODÁS

A 2011. évi üzleti terv tartalmazott olyan feladatbővítéseket, amelyek létszámnövekedést vontak maguk után. A tervezett beruházások megvalósulása időben eltolódott, így a tényleges létszámnövekedés várhatóan csak 2012-ben fog jelentkezni.

A 2012. évi üzleti terv statisztikai létszámát a többlet feladatok figyelembe vételével 113 főben határoztuk meg.

A létszámbővítést az alábbi területeken tervezzük végrehajtani:

Tűzoltó Múzeumban folyó fejlesztések 4 fő múzeumi dolgozó alkalmazását teszik szükségessé, a leendő Parkolóház feladatainak ellátása további 2 fő foglalkoztatását igényli.

Természetesen ezeken a területeken a bérköltség tervezésénél számoltunk az időarányos megvalósulással is, mely szerint a Tűzoltó Múzeum bővítése félétvtől, a Parkolóházét pedig a IV. negyedétvtől vettük figyelembe.

Ezekén túlmenően 2012-ben nem tervezünk sem életkor szerinti nyugdíjazással, sem pedig egyéb létszámváltozással.

A tervezés időpontjában már ismertek a 2012. évi törvényi változások, melyek jelentős módosításokat tartalmaznak a 2011. évhez képest. Annak érdekében, hogy a bruttósítás szabályainak megváltozása és az adójóváírás elvonása miatt az alacsonyabb – törvényi javaslat szerint 216.805,- Ft havi bruttó alatti – jövedelemmel rendelkező dolgozók jövedelme ne csökkenjen, 2012-ben az 5 %-os alapbér fejlesztésen túl az elvárt emelést is beterveztük. A számítások szerinti tervezett bértömeg összege 283 797 e Ft, amely már magában foglalja az elvárt emelést is. Az intézkedés végrehajtása a nettó bérek megőrzésén túl, amiatt is fontos, hogy ennek hiányában kizárjuk magunkat az esetleges közbeszerzési eljárásokból, illetve elesünk az állami támogatásoktól.

Kedvező változás ugyanakkor, az hogy az elvárt béremelés ellentételezésére – annak 100 %-os végrehajtása esetén - lehetőség van támogatás igénylésére az új fogalomként megjelenő szociális hozzájárulási adó terhére. A járulékok mértékénél összecszerűen nem lesz változás, csupán a megoszlás tér el az eddigiektől. A korábbi nyugdíj- és egészség biztosítási járulékot most az egy összegű 27 %-os szociális hozzájárulási adó váltja fel. Az ezzel szemben érvényesíthető támogatás mértékét 5.000 e Ft-ra terveztük, amely fedezetet nyújt az elvárt emelés és járuléki miatti többletköltségekre.

Béren kívüli juttatások tervezésénél a törvényi kereteken belül továbbra élünk a jogszabály adta lehetőséggel társaságunk teherviselő képességének figyelembe vételével. Az étkezési hozzájárulás a 2011. évi havi 18.000,- Ft/fő összegről 12.500,- Ft/fő-re csökken, melyből 5.000,- Ft/fő/hó Erzsébet utalvány segítségével kerül a dolgozókhoz, a 7.500,- Ft/fő/hó összegnek megfelelő étkezési hozzájárulása SZÉP-kártya étkezési zsebének igénybevitelével

fog történni. A jelentkező megtakarítás 5.500,- Ft/fő/hó összeg fedezetet nyújt a béren kívüli juttatásokat terhelő személyi jövedelemadó mértékének 2012. évi növekedésére, mely 19,04 %-ról 30,94 %-ra nőtt.

Az üdülési szolgáltatás jogszabályi lehetőségét csak részben tudja társaságunk érvényesíteni. A módosítások nem érintik az önkéntes pénztári juttatások feltételrendszerét, ezért azok változatlan formában kerültek tervezésre.

## Képzés

2012-ben 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 IIR-ek kapcsolatos belső képzéseken, illetve eseti jelleggel a munkavégzéshez kapcsolódó szakmai fórumokon.

Továbbra is fontosnak tartjuk, és évről évre élünk a szakképzési alap terhére történő elszámolás lehetőségével, ami minden évben több százezer forint megtakarítást jelentett a társaságnak.

## TÁVHŐ DIVÍZIÓ GAZDÁLKODÁSA

Társaságunk 2012-ben 187.000 GJ hőmennyiséget tervez értékesítésre, ebből a lakosság részére 160.640 GJ-t, míg a külön kezelt intézmények illetve egyéb fogyasztók felé 26.360 GJ-t.

A **hődíj bevétel** 2012. évi egységára (lakossági fogyasztók esetében 3.365 Ft/GJ, míg külön kezelt intézmények esetében 3.428 Ft/GJ) lett tervezve, a 83/2011. (XII. 29.) NFM rendelet előírása alapján a 2011. évben befagyasztott díjak 4,2 %-kal kerültek emelésre.

Az egyéb fogyasztók hődíját szintén 3.428 Ft/GJ-os egységáron terveztük, mivel nagyobb emelés esetén jelentősen megnőne ezen fogyasztók leválásának kockázata.

A gázmotoros erőműtől vásárolt **hőenergia egységárát** a nemzeti fejlesztési miniszter a hivatkozott rendeletben **3.408 Ft/GJ-os** egységárban határozta meg.

Társaságunk 2011. november 02-án **az EBT Energia Kft-vel** a 2012. január 01- 2012. június 30. közötti időszakra vonatkozóan **a rendeleti árnál alacsonyabb – 3.208 Ft/GJ -** egységárban állapodott meg.

A fenti időszakra vonatkozóan a Kft., mint telephelyi szolgáltató a társaság tulajdonában levő gázkazánokhoz szükséges földgáz GJ-onkénti mennyiségét is 3.208 Ft-os egységáron biztosítja.

A társaság a **biomassza fűtőmű** 2012. október 01-jei indulásával számol. A **biomassza fűtőműből** vásárolt **hő 2.810 Ft/GJ** várható egységáron lett figyelembe véve, a Kft.-vel megkötött megállapodás alapján.

A Kft. a biomassza fűtőmű beindítását követően a gázmotoros erőműből származó hőt illetve a gázkazánokhoz szükséges földgázt is 2.810 Ft/GJ-os egységáron biztosítja.

Az alapidjat terhelő **villamos energia** fogyasztás kereskedői költsége az MVM Partner Kft.-vel a 2012. évre megkötött megállapodás szerinti egységárral terveztük, míg a villamos energia fogyasztás rendszerhasználati és a vízfogyasztás költsége a várható infláció alapján lett figyelembe véve.

A társaság távhő termelői- és szolgáltatási tevékenységén kívüli földgáz, villamos-energia illetve víz-és csatorna költsége szintén a várható infláció illetve az MVM Partner Kft.-vel megkötött megállapodás alapján lett tervezve.

Az alapidíjat terhelő karbantartás költségei a 2012. évi tervben a jogszabályok által előírt kötelezettségeknek eleget téve, a működőképesség megőrzésének határán, a távhőszolgáltatás jelenlegi színvonalú ellátásához minimálisan szükséges feladatokkal tervezettek.

A társaság távhő divíziója egy nagyobb beruházást tervezett, a Fenstherm lakópark 9. sz. épület hőközpontjának megvásárlását. Ez a beruházás a hőközpont élettartama alatt megtérül.

## 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 változik (bérleti díj nagyság tekintetében 4 %-os emelésre került sor). A kezelési díj meghatározásánál figyelembe vettük a jogszabályi változást, 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. Piacüzemeltetés területén a társasház felé fizetendő önkormányzati tulajdonra eső üzemeltetési költség fedezetére a tulajdonos 13.200 e Ft-os működési támogatást biztosít a Parkolóház megépítése esetén társaságunk számára.

A **parkoló üzemeltetés** bevételeit az ÁFA törvény változása befolyásolja, a 2%-os emelést a díjakban szükséges érvényesíteni, mely átmeneti bevétel kiesést eredményez.

Részvénytársaságunk a jövő évben is biztosítja azokat a szükséges forrásokat, amelyek segítségével a vagyonkezelési 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. 2012. 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** megvalósuló fejlesztéssel a különféle funkciók elhelyezésével és megvalósításával **egyedi, látványos múzeum alakul ki**. Az év végi ünnepi programba bekapcsolódva részt vállal társaságunk a **Karácsonyi vásár** megszervezésében és lebonyolításába. A **műjépgálya** a város sportolási igényeihez, elsősorban a tömegsporthoz kapcsolódóan kínál lehetőséget a korcsolyázni vágyók számára. Új helyen, bővített szolgáltatással év végén lesz lehetőség az üzemeltetésre. 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, bérgazdálkodás, adózás), informatikai háttérének biztosítását a gazdasági területen dolgozó szakemberek végzik. A 2012. 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. A 2012. évre tervezett fejlesztések nagyságrendje miatt **kiemelt fontossága** lesz a társaság pénzügyi gazdálkodásának.

2012. évben 90.550 e Ft hiteltörlesztési kötelezettség terheli társaságunkat, a tervezett képződő amortizáció összege 94.289 e Ft, a tervezett projekteken kívüli beruházás, fejlesztés összege 27 millió Ft, mely szintén a működési cash-flow terhére történik.

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

Az EVAT Zrt. vezetése 2012. 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 árbevételének növelése - NFM rendeletben meghatározott mértékű díjemeléssel -, valamint a lakosság felé értékesített hőmennyiség után elszámolható távhőtámogatás figyelembevételével, az emelkedő költségek, ráfordítások mellett társaságunk **üzemi tevékenység eredménye** 38.966 e Ft, mely meghaladja a 2011. évre tervezett összeget. A pénzügyi tevékenység eredményének negatív összege - a fejlesztések érdekében felvett **banki hitelek után fizetett kamatok, árfolyam veszteségek** – miatt, az adózás előtti eredmény 2.161 e Ft összegben került tervezésre.

Eger 2012. február 02.

Várkonyi György Olivér  
Vezérigazgató

Csirke Józsefné  
Gazdasági divízióvezető