



EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



CH05/0879



CH02/0884

Eger Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Dr. Estefán Géza
Címzetes Főjegyző Úr részére

Kelt: 2008. február 18.
Ü.i.: Korsós Lajosné
Ikt. sz.: 2-2/12/2008

EGER
Dobó tér 2.

Tisztelt Címzetes Főjegyző Úr!

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése javaslatot fogadott el a tartós költségvetési egyensúlyt megteremtő intézkedésekre „Minőség és megújulás” címmel. A Közgyűlés elrendeli az EVAT Zrt. és az önkormányzat között létrejött megállapodások felülvizsgálatát, úgy, hogy az az önkormányzat számára 15-20%-os bevétel növekedést eredményezzen.

A hivatali egyeztetések érdekében bemutatjuk a jelenleg érvényes szerződéseinket és azt, hogy milyen hatással vannak a társaság működésére.

A vagyonkezelő divízió tevékenységeit alapozzák meg EMJV önkormányzatával megkötött szerződések. Az érvényes szerződések **ingatlan és vagyonkezeléssel** kapcsolatos feladatokat foglalnak magukba, vagyongazdálkodási területet nem jelentenek. Szinte minden szerződés jelentős **ügyfélforgalmat, ügyfélkapcsolatot** alapoz. Az ingatlan és ügyfél „kezelés” együttese zömében társasházi keretek között érvényesül.

Az 1-2.sz. melléklet mutatja be a tulajdonos Önkormányzat felé az elmúlt évek bevételeit, elszámolásait az érvényes szerződési feltételek szerint. Az eltéréseket olyan önkormányzati döntések befolyásolták, melyek vagy az ingatlanvolumenekben, vagy a bérleti díjtételekben jelentettek módosításokat.

A szerződések **határozott és határozatlan időre** vonatkoznak, eltérő díjazáson alapulnak. A saját bevételeinket (működési költségeink fedezetét) a szerződésekben meghatározott megbízási díjak biztosítják.

Megbízási szerződés:

Önkormányzati lakások és egyéb helyiségek gazdálkodásával összefüggő feladatokra
(**határozatlan idejű**)

Önkormányzati lakások elidegenítésére és az önkormányzat részére történő lakásvásárlásra
(**határozatlan idejű**)

Széchenyi u. 78.sz alatti helyiségek kezelése

(**határozott idejű 2007. december 31-ig**)

**ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON KEZELÉSÉVEL KAPCSOLATOS
SZERZŐDÉSEK ALAPJÁN A TULAJDONOS RÉSZÉRE ÁTUTALT ÖSSZEGEK**

Önkormányzati egyéb sajátos működési bevételek

	2005. év Tény (e Ft) pénzügyileg realizált	2006. év Tény (e Ft) pénzügyileg realizált	2007. év Tény (e Ft) pénzügyileg realizált	2008. év Terv (e Ft) számla ért. (előírás)
- Önkormányzati lakások lakbérbevétele (2008. év áfa-val)	114 422	124 383	113 608	172 712
Lakások alapterülete (m ²)	(41863)	(41839)	(41189)	(41689)
- Egyéb helyiségek bérleti díja (áfa-val)	316 216	308 428	336 025	373 032
- Pince bérbeadás (Széchenyi u. 5., áfa-val)	1 313	1 433	1 800	1 620
Egyéb nem lakás célú helyiségek alapterülete (m ²)	(22178)	(22715)	(22304)	(22686)
- Bérlőt terhelő karbantartás megtérítése (áfa-val)				1 200
- Várkút, Malomárok 22, Széchenyi 78, Sertekapu 38 bev.	12 679	20 469	11 904	21 398
- Kintlévőségek után befolyt kamatbevétel (önk.tulajd.eső rész)	886	406	502	0
Összes bevétel (a lakások kivételével a többi bev áfás)	445 516	455 119	463 839	569 962
- Önkormányzati tulajdon (lakások, egyéb n. lakás c. helyiségek) üzemeltetési, karbantartási, felújítási kiadásai	270 149	281 421	335 371	382 343
- Várkút, Széchenyi u. 78, Sertekapu 38., kiadási tételei	10 532	4 721	2 016	3 940
Összes kiadás (a kiadási tételek áfás értékek)	280 681	286 142	337 387	386 283
1. Bevételek és kiadások egyenlege: tulajdonos részére utalt érték	164 835	168 977	126 452	183 679
2. - Pincebérlet (áfa-val) *	472	467	875	595
3. - Parkolóból származó bevétel (50 % - tulajdonosi r. - áfa-val) * (2007. I-III. n. év tény adat áfa-val)	54 564	57 762	62 207	66 000
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítése				
4. - Telekeladásból származó bevétel (áfa-val) *	2 466	5 371	0	1 961
Önkormányzati tulajdon hasznosítás				
5. - OMYA telep (Tárkányi u) bérleti díj bevétele áfa-val *	0	1 027	1 405	1 494
Egyéb				
- Törlesztő bevétel (teljes bevétel értéke)	92 665	53 487	53 394	50 000
6. Ebből a költségek levonása után a tulajdonos r. utalt (Költségek : kezelő bére, bérjár. , posta, telefon,nyomtatv. ktg. , bíróságra adás, kamatok nyilvántart., elszámolása)	81 400	44 238	40 706	41 000
Tulajdonos részére éves szinten átutalt összeg	303 737	277 842	231 645	294 729
* A megjelölt tételek áfa tartalma éves összesen	11 500	10 771	10 748	11 675
Tulajdonos részére havi szinten átutalt összeg	25 311	23 154	19 304	24 561

Az I. pont alatt elszámolt bevételek és kiadások esetében a fizetendő áfa kimutatásának nincs jelentősége, mert az önkormányzat is levonhatja a nem lakás célú helyiségek után előzetesen felszámított áfa-t, így a fenti átutalt összeg nettó értéket takar.

**EVAT Zrt. kezelésében lévő önkormányzati vagyon hasznosításával
összefüggő kiadások elszámolása
2008. év Terv**

Sor- szám	Megnevezés	Tárgyévi kiadás
I.	Önkormányzati lakásokkal kapcsolatos kiadások	
1.	Közvetlenül megjelenő üzemeltetési költség	61 889 400
2.	Karbantartás (ÁFA-val)	
3/a.	Általános karbantartási feladatok	52 800 000
3/b.	Címkézett karbantartási feladatok	48 000 000
3/c.	Egyéb karbantartások	14 200 000
3/d.	Homlokzatok karbantartása	2 500 000
3/e.	Bérlőt terhelő karbantartás megtérítése	1 200 000
2.	Karbantartás összesen	118 700 000
3.	Pozsonyi úti lakások karbantartása (ÁFA-val)	6 050 000
4.	Felújítások (aktívált, ÁFA-val) (Rákóczi u. 8-10., Malomárok 66. homl.szig.)	14 000 000
5.	Önkormányzatot terhelő társasházi felújítási alapképzés (Önkormányzati tulajd. lakásbérlemények alapterülete: 41 689 m ² : 65 %)	13 000 000
6.	Önkormányzatot terhelő, az előírt felújítási alapképzésen felüli felújítások ktg v.	5 000 000
7.	Felújítási alapképzésen felüli felúj. (panel program-2007. évi maradv.ért. terhére)	
8.	Ingatlan vásárlás, terület rendezés, új feladatokkal kapcsol. felmerülő költségek önkormányzati megbízás alapján	3 000 000
I.	Önkormányzati lakásokkal kapcsolatos kiadások összesen	221 639 400
II.	Nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos kiadások	
1.	Karbantartás (ÁFA-val)	
1/a.	Általános karbantartási feladatok	9 000 000
1/b.	Címkézett karbantartási feladatok	0
1/c.	Egyéb karbantartások	1 500 000
1/d.	Homlokzatok karbantartása	6 000 000
	Karbantartás összesen	16 500 000
2.	Ingatlan vásárlás, terület rendezés, új feladatokkal kapcsol. felmerülő költségek önkormányzati megbízás alapján	7 000 000
3.	Önkorm. egyéb helyiségeknél végzett értéknövelő felúj. (bérbeszámítás)	10 000 000
4.	Önkormányzatot terhelő társasházi felújítási alapképzés (Nem lakás c. szolgáló önkorm. tulajd. bérl. alapterülete: 22 686 m ² : 35 %)	7 780 000
5.	Önkormányzatot terhelő előírt felújítási alapképzésen felüli felújítások	5 000 000
II.	Nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos kiadások összesen	46 280 000
III.	EVAT Zrt. kezelési tevékenységével kapcsolatos kiadások (Megbízási szerződés szerint a teljes bevételre elszámolva)	
1.	A bérlakások után tárgyhónapban kiszámlázott nettó bérleti díj 20%-a (Pozsonyi lakásokkal együtt)	31 868 871
	Házfelügyelői tev. után elsz. kezelési díj (5 fő bér és jár. össz. 170 %-a)	9 395 730
	A lakások kezelésével kapcsolatos szolgáltatási díj ÁFA összege (20%)	8 252 920
2.	A nem lakás célú helyiségek után tárgyh. befolyt nettó bérleti díj 20%-a	62 172 065
	A nem lakás c. helyiségek kezelésével kapcsol. szolgáltatási díj ÁFA össz. (20%)	12 434 413
III.	EVAT Zrt. kezelési tevékenységével kapcsolatos kiadások összesen	124 123 999
	* KIADÁSOK ÖSSZESEN (BRUTTÓ)	392 043 399
	Az összes kiadás tartalmazza az ÁFA-t, melynek értéke:	49 895 667
	Ebből: Lakásra eső ÁFA tartalom (üzemeltetés nélkül)	31 877 920
	Nem lakásra eső ÁFA tartalom	18 017 746
	Egyéb kezelési feladatokkal kapcsolatos kiadások	
	Széchenyi u. 78. kezelési díja	864 000
	Széchenyi u. 78. karbantartása	1 000 000
	Sertekapu u. 38. karbantartási munkálatai	1 500 000
	Várkút felújítási munkái	576 000
	Egyéb kezelési feladatok összesen (bruttó)	3 940 000
	Egyéb kezelési feladatokkal kapcsolatos kiadások ÁFA tartalma	656 667

* A fordított ÁFA miatt a kiadási tételek összege a megadottól eltérhet!

**EVAT Zrt. kezelésében lévő önkormányzati vagyon hasznosításakor
közvetlenül megjelenő üzemeltetési kiadások
2008. év Terv**

Adatok forintban

Sor- szám	Megnevezés	2008. évi kiadás
I.	Tiszta önkormányzati tulajdon (ÁFA-val)	
1.	Közüzemeli költségek	
	- Kéményseprés	345 000
	- Szemétszállítás	3 077 500
	- Közös helyiség áramdíja, önk.v.terhelő áramktg.	3 480 000
	- Közös helyiség fűtése, önk.v.terhelő gázktg.	1 186 900
2.	Rovarirtás, derítőtisztítás, tisztítószer, fűt. ktg. osztás	1 830 000
3.	Működési költségek (nyomtatvány, post, bankköltség stb.)	285 000
4.	Üres lakás fűtési és áram költsége	3 300 000
5.	Pozsonyi u. lakások közvetlen üzemeltetési költségei	6 745 000
6.	Üzemeltetési költség (Dobó tér 3.)	150 000
	Tiszta önkormányzati tulajdon üzemeltetési kiadások összesen:	20 399 400
II.	Társasházban lévő önkormányzati tulajdonra eső üzemeltetési ktg	
1.	BEKSZ Házgazda Társasházkezelő és Szolg. Kft. kezelésében lévő	
	a.) Házfelügyelői szolgáltatás	1 000 000
	b.) Üzemeltetési költségek	34 000 000
2.	Idegen kezelésben lévő	6 490 000
	Társasházban lévő önkormányzati tulajdonra eső kiadások össz.	41 490 000
	KÖZVETLENÜL MEGJELENŐ ÜZEMELTETÉSI KIADÁSOK ÖSSZ. (BRUTTÓ)	61 889 400

**EVAT RT kezelésében lévő önkormányzati vagyon hasznosításából
származó bevételek és kiadások elszámolása
2008. év Terv**

Adatok forintban

Sor- szám	Megnevezés	Érték
1.	B e v é t e l e k E L Ő Í R Á S (bruttó) (4.sz. melléklet Pénzügyi teljesítés összesen adata)	560 119 585
2.	K i a d á s o k (bruttó) (5.sz. melléklet Pénzügyi teljesítés összesen adata)	392 043 399
3.	Bevételek és kiadások egyenlege (1-2) / Pozsonyival együtt /	168 076 186
4.	Folyósított előleg elszámolása	
5.	Elkülönített számlákra utalandó /Pozsonyi lak. elszámolásának egyenlege a 3. pont egyenlegéből/ (bruttó) (6. sz. melléklet Bevételek és kiadások egyenlege összesen adata) (ELŐÍRÁS alapján)	9 486 590
6.	Pénzügyileg rendezendő összeg (3+4-5)	

EVAT Zrt. kezelésében lévő önkormányzati vagyon hasznosításával összefüggő bevételek elszámolása
2008. év Terv

Sor- szám	Megnevezés	Éves terv előírás	Pénzügyi teljesítés (befizetés)					Tárgy hónapra	Összesen
			Előző időszakra						
			2004. évi időszakra	2005. évi időszakra	2006. évi időszakra	2007. évi időszakra	Tárgy évi befizetés		
I.	Önkormányzati lakások bérleti díja								
1.	Szociális lakbér	88 502 964							
2.	Üzleti lakbér (piaci alapú)	12 616 500							
3.	Pozsonyi úti lakások szociális lakbérbevétele	11 820 060							
4.	Pozsonyi úti lakások költségelvű lakbérbevétele	11 674 677							
I.	Önkormányzati lakások bérleti díja összesen (nettó)	124 614 201							
II.	Kiszámlázott lakberek ÁFA-ja (I. 20%-a)	24 922 840							
III.	Bérlőt terhelő karbantartás megtérítése	1 000 000							
IV.	Bérlőt terhelő karbantartás ÁFA-ja (III. 20%-a)	200 000							
V.	Egyéb helyiségek bérleti díja								
1.	Régi típusú szerződések szerinti bérleti díjak	104 328 017							
2.	Új típusú szerződések szerinti bérleti díjak	206 532 308							
V.	Egyéb helyiségek bérleti díja összesen	310 860 325							
VI.	Kiszámlázott term. és szolgáltatások ÁFA-ja (V. 20%-a)	62 172 065							
VII.	Pince bérbeadás - Széchenyi u. 5.	1 350 000							
VIII.	Pince bérbeadás - Széchenyi u. 5. ÁFA-ja (VII. 20%-a)	270 000							
IX.	Késedelmi kamatok								
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN (Bruttó)	525 389 431							
1.	Malomárók u. 22. bevétele	1 743 867							
2.	Széchenyi u. 78. bérl.díj	13 212 678							
3.	Sertekapu u. 38. bérl.díj	2 395 300							
4.	Várkút hasznosítási díja (I. f.év)	480 000							
	1-4. sorok összesen (nettó)	17 831 845							
	1.-4. sor ÁFA vonzata (20%)	3 566 369							

Adatok forintban

Sor- szám	Megnevezés	Éves terv előírás	Pénzügyi teljesítés (befizetés)					Tárgy hónapra	Összesen
			Előző időszakra						
			2004. évi időszakra	2005. évi időszakra	2006. évi időszakra	2007. évi időszakra	Tárgy évi befizetés		
	Önkormányzati lakások üzemeltetési bevétele								
1.	Külön szolgáltatás (üzemeltetés)	28 465 690							
2.	Pozsonyi úti lakások külön szolgáltatás (üzemeltetés)	5 574 464							
3.	Tárkányi u. 40. használati díja	690 000							
	Önkormányzati lakások üzemeltetési bev. összesen	34 730 154							