

# Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.

## Üzleti terv 2023.

Hódmezővásárhely, 2023. április 9.



Sebők-Papp Imre  
Igazgatóság elnöke

Hódmezővásárhelyi  
Vagyonkezelő és Szolgáltató ZRt.  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zs. u. 70.  
Adószám: 11592277 2-06  
K&H Bank 10400559-00032838-00000006  
1.



Kis János Tibor  
Igazgatóság alelnöke

## Tartalom

1. Bevezető .....	2
2. A Társaság fontosabb adatai .....	2
2.1 Alapadatok .....	2
2.2 Társaság tevékenységének általános bemutatása.....	3
3. A Társaság 2023. évi üzleti terve .....	6
3.1 Az üzleti tervezés alapfeltevései, alapelvei, szöveges indoklása.....	6
3.2 A 2023-as évre tervezett gazdálkodás javasolt sarokszámai, tervezett önkormányzati hozzájárulások .....	17
4. Személyei jellegű ráfordítások és a létszám várható alakulása.....	17
5. Eredményterv .....	18
6. Beruházási terv .....	21
7. Likviditási terv .....	23
8. Mérlegterv a Társaság összességére vonatkozóan 2023. év .....	24

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

## **1. Bevezető**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. (továbbiakban HVSZ Zrt.) a Hódmezővásárhelyi Városgazdálkodási Vállalat jogutódjaként alakult 1991. december 02-án. Ezután további átalakulások is történtek a Hódtáv Kft, a Hódmezővásárhelyi Távfüttő Kft., a Hód-Strand Kft., Hód-Ipari Park Kft., az Ipari Szakképző Kft. és a Geohód Kft. beolvadásával. A beolvadó társaságok az átalakulással megszűntek, jogaik és kötelezettségeik összessége az átvevő társaságra, mint jogutódra szálltak át.

2022. évben átalakulás nem történt, a Társaság tevékenysége nem változott. Társaságunk az eddig megkapott tevékenységeket végzi, törekedve a minőség javítására és a költséghatékonyságra.

A HVSZ Zrt. szervezeti felépítésében változás nem történt. Az Igazgatóság tagjai 2022. évben változatlanok, a Felügyelő Bizottságban egy személyi csere történt.

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő Zrt. szervezeti felépítésében és működésében változást 2023. évben nem tervez. Ellátott tevékenységeit a távhő szolgáltatást, a saját eszköz, ingatlan és a hasznosításra átvett ingatlanok bérbeadását, illetve az informatikai, parkolási és helyi tömegközlekedési szolgáltatást egész évben folyamatosan és üzembiztosan - a tulajdonos Önkormányzat elvárásainak megfelelően - kívánja működtetni.

Mindemellett 2023. évben a Társaság fontos célkitűzései között szerepel a folyamatok optimalizálása és a költséghatékonyság, csökkentve ezzel a jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzet negatív hatásait.

## **2. A Társaság fontosabb adatai**

### **2.1 Alapadatok**

#### **Céggadatok**

A Társaság neve:	Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.
A Társaság székhelye:	6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 70.
A Társaság cégjegyzékszám:	06-10-000219
A Társaság adószáma:	11592277-2-06
A Társaság statisztikai számjele:	11592277-3530-114-06
A Társaság bankszámlaszáma:	10400559-00032838-00000006
A Társaság jegyzett tőkéje:	1.263.600.000, - Ft.
A Társaság 2021. évi mérleg főösszege:	3.958.879.000, - Ft

2022. május 19-én Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése, mint egyedüli tulajdonos és alapító Társaságunk részére 800.000.000,-Ft pénzbeli vagyoni hozzájárulást biztosított ázsiai tőkeemelés formájában akként, hogy az alaptőke 100 000,-Ft összeggel került felemelésre, míg a

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

névérték és a kibocsátási érték 799 900 000,-Ft összegű különbözete a Társaság tőketartalékába került elhelyezésre.

A társaság 100%-ban nemzeti tulajdonban van, valamennyi törzsrészvény tulajdonosa Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. Igazgatósága:

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - Sebők- Papp Imre   | Igazgatóság elnöke    |
| - Kis János          | Igazgatósági alelnöke |
| - Szabó Ferenc       | Igazgatósági tag      |
| - Szabó Gábor        | Igazgatósági tag      |
| - Lévainé Petkó Edit | Igazgatósági tag      |

A Felügyelő bizottság tagjai:

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Jankó Zoltán             | Feb elnök   |
| - Bárány Béláné            | Feb alelnök |
| - Kendi Imre               | Feb tag     |
| - Gyömrő-Molnár Imre       | Feb tag     |
| - Dr. Kis András Krisztián | Feb tag     |

## **2.2 Társaság tevékenységének általános bemutatása**

A Részvénytársaság főbb tevékenységi körei:

- Távfűtési szolgáltatás
- Saját tulajdonú, hasznosításra átvett ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Informatikai, parkolási szolgáltatás
- Helyi közösségi közlekedés biztosítása

A Zrt. érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaságok:

- Hód – Fürdő Kft.: 51% részesedés
- FCC Hódmezővásárhely Köztisztasági Kft.: 38,17% részesedés
- Enterhód Zrt.: 100% részesedés

### **Távfűtési részegység**

Hódmezővásárhely területén Távhő részegységünk 2022. évben 2.963 db fogyasztási helyen, ezen belül 2.821 db lakossági fogyasztási helyen és 142 db közületi fogyasztási helyen szolgált. Felhasználóink távhő és használati melegvíz szolgáltatást vehetnek igénybe.

### **Ingyatlankezelés és üzemeltetés**

Társaságunk ingatlan bérbeadási tevékenységet a tulajdonában lévő strandfürdő komplexumon, a Kossuth tér, a Dr. Rapcsák András út egyes területein, illetve a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 70. szám alatt lévő irodaházban, továbbá az Önkormányzattól hasznosításra átvett lakó és nem lakó ingatlanokon végez.

Az ingatlankezelés mellett ingatlan üzemeltetést is végzünk, ilyenek a gondoki, illetve a takarítói szolgáltatások.

Az eddig felsoroltak mellett, továbbra is folytatni kívánjuk az egyéb szálláshelyek értékesítését.

### **Informatikai részegység**

Az informatikai részegység jelen van szolgáltatásaival számos önkormányzati, magántulajdonú, állami tulajdonú, szociális, kulturális, egyházi intézmény partnereként.

Tevékenységi körei:

1. Internetszolgáltatás mikrohullámú és optikai felhordó hálózattal:

- 1 partner, ebből 19 kormányzati (NTG) vonal és 120 általános közületi internetszolgáltatás.

2. Informatikai rendszerüzemeltetés:

- 604 db munkaállomás, 45 telephely 17 szerződő partner.

3. Városi kamerarendszer üzemeltetése, karbantartása:

- 19 db kamerarendszer több mint 300 db kamera üzemeltetése. (2022. december 31-én ez a tevékenység megszűnt)

4. Városi parkolás közfeladat ellátása:

- 37 db parkolóautomata, 778 db parkolóhely üzemeltetése

5. Hosting szolgáltatás, honlapfejlesztés, levelező, dokumentum tároló rendszer üzemeltetése.

6. Térinformatikai, városüzemeltetést segítő digitális megoldások fejlesztése, kialakítása, támogatása.

Ügyfeleink részére, mind a színvonalas/modern szélessávú internetszolgáltatást, mind a rendszerüzemeltetési, hosting/kiszolgáló szolgáltatásokat nyújtjuk kiemelt rendelkezésre állással.

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

**Helyi közösségi közlekedés**

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének a közlekedésszervezési feladatok ellátásáról és a közlekedésszervező kijelölésről szóló 2/2021.(I.28.) önkormányzati rendelete alapján 2021. május 1. napjától a Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. látja el a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül a közlekedésszervezői feladatokat.

A Társaság szolgáltatással kapcsolatos jelenlegi működésének jogszabályi alapját a személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLI. törvény, illetve a hatályos vonatkozó Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Önkormányzati rendelete határozzák meg.

Társaságunk jelenleg alvállalkozót bevonva látja el a feladatot. Összesen óránként két körjárat és napi három munkásjárat indul. Ügyfélszolgálatainkon értékesítjük az utazásra jogosító jegyeket és bérleteket, valamint kezeljük a fogyasztói panaszokat. Kiemelt célunk az utasok elégedettsége, az utazások minőségének javítása.

**Parkolás**

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020.07.15-én a városi parkolási tevékenység feladatait a Hódmezővásárhelyi Működtető és Szolgáltató Nonprofit Zrt.-től átadta Társaságunk részére. HMJV közgyűlésének 23/2015 (XI.11.) rendelete szabályozza a parkolási szolgáltatást nyújtó társaság működését, valamint meghatározza jogait és kötelezettségeit.

A fenti rendeletben meghatározott helyeken parkolóautomaták működnek, melyek papír alapú jegyeket nyomtatnak. Ezen kívül lehetőség van elektronikus formában (SMS-ben) történő parkolásra a Nemzeti Mobilfizetési Zrt. rendszerén keresztül.

A parkolójegyek ellenőrzését az Önkormányzat közterület-felügyelői végzik, a pótdíjazás és a kintlévőségkezelés Társaságunk feladata.

A mindenkori várakozási díj és pótdíjak mértékét önkormányzati rendelet szabályozza. A legutóbbi módosítás 2022-ben történt, a 20/2022. (V.27.) önkormányzati rendelet határozta meg.

### 3. A Társaság 2023. évi üzleti terve

#### 3.1 Az üzleti tervezés alapfeltevései, alapelvei, szöveges indoklása

##### Általános

Társaságunk, mint jelenleg Magyarországon a legtöbb vállalkozás nincs könnyű helyzetben a tervezés tekintetében. A folyamatosan változó piaci környezet és a jövőbeli bizonytalanságok nem könnyítik meg az üzleti terv elkészítését.

A növekvő energiaárak, a folyamatosan emelkedő jegybanki alapkamat és a mintegy 22%-os infláció olyan terheket ró Társaságunkra, amelyet nem hagyhatunk figyelmen kívül, azokkal tervezni és azokra reagálni szükséges. Pozitívum, hogy a jelenlegi jóslások szerint a COVID-19 világjárvány okán további korlátozásokat már nem terveznek, így a 2022. évi tervvel ellentétben a 2023. évre ezzel már nem kell terveznünk.

A fent leírtak mellett 2023. évben is eleget kell tennünk a K&H Banknál felvett hiteleinkből eredő 192 millió forint tőkefizetési kötelezettségünknek. Az már most is látható, hogy 2022 év elején még a két hitel kamata havi 6-7 millió Ft volt, a legutolsó kamatterhelés viszont már több, mint 20 millió Ft. Ezzel mindenképpen tervezni szükséges. A 2022-es évben az 51%-os tulajdonunkban álló Hódfürdő Kft.-nek 344 millió Ft pótbefizetést teljesítettünk, a jelenlegi információk alapján a 2023-as évre is 230 millió Ft-ot tervezünk.

A 2023-as évnek a Vállalat stabilitásának megóvásáról kell szólnia. A cél jelen pillanatban nem a minél nagyobb nyereség, hanem a veszteség minimumra történő csökkentése. Ez elérhető bizonyos területeket a bevételek növelésével vagy a költségek csökkentésével. Mivel vannak olyan költségek, amelyek a Társaság működéséhez elengedhetetlenek és amelyek árára nincs befolyásunk, kiemelten fontos lesz a folyamatok optimalizálása és a költséghatékonyság. Természetesen mindezt úgy kívánjuk megvalósítani, hogy szolgáltatásainkat továbbra is kifogástalan minőségben nyújtsuk partnereink részére.

Mindemellett számíthatunk a tulajdonos Önkormányzat segítségére, akár működési célú támogatás, akár kölcsön formájában.

A 2022. üzleti évben az anyagjellegű költségek jelentős részét a gázdíj, áram-és vízdíj költsége tette ki, a kialakult gazdasági helyzet miatt az energia költségek sosem látott mértékben fognak emelkedni a 2023-as évben.

Az áram esetében 2023. 04.01. és 2023.12.31. időszakra:

HUDEX BL (zsinór termék) értéke: 146,644 EUR/MWh

HUDEX PL (csúcs termék) értéke: 170,906 EUR/MWh

tőzsdei árfolyammal számoltunk. Ezen árat csak a hónap első napján érvényes MNB középárfolyam befolyásolja. A gáz tekintetében a 2023. áprilisi tőzsdei árfolyamot vettük figyelembe.

Egységárak:

- gáz 69,924 Ft/kwh

- áram 119,6 Ft/kwh

A vállalati szintű anyagköltségek 2023. évben az előzetes várakozásokkal ellentétben azért nem 2,25-szörösére emelkednek, de egy 40-50 %-os emelkedést az ismert adatok tükrében is be kell terveznünk. Ennek oka elsősorban az energiaköltségek ekkora mértékű emelkedése.

A szolgáltatások, illetve az egyéb ráfordítások esetében is 10-20%-kal növeltük a terv költségeket a bázis évhez képest. A bérjellegű költségek esetében figyelembe vettük a kihirdetett minimálbér összegét, ez körülbelül a dolgozók 30%-át érinti. A többi munkavállaló 10% béremelést kapott. Az értékcsökkenés tervezése a jelenlegi befektetett eszközök és a beruházási terv információi alapján történt.

### **Távfűtés**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő Zrt. (röviden HVSZ Zrt.) főprofilja távfűtési- és használati melegvíz szolgáltatás nyújtása, valamint az ezekhez kapcsolódó karbantartási feladatok ellátása. Ezen tevékenységeit a társaság 2023. évben is üzembiztosan és költséghatékonyan kívánja ellátni lakossági és közületi ügyfeleinek.

A társaság hosszútávú célkitűzései között szerepel a szolgáltatási terület bővítése, mely beruházás költsége megközelítőleg 1,5-2 milliárd forint. A beruházás előkészítése megtörtént, azonban ez idáig a szükséges anyagi forrás biztosítását sem önerőből, sem önkormányzati-, uniós- vagy egyéb támogatásból nem sikerült megvalósítani.

Társaságunk EUCF pályázat keretében „Hódtermál” megnevezéssel kíván bővítéseket és fejlesztéseket végrehajtani. A pályázat adódó anyagi forrásait további fogyasztók bekapcsolására, valamint új termál és visszasajtoló kutak létesítésére kívánjuk fordítani, valamint amennyiben lehetőség nyílik rá, meglévő és elavult távvezetékeink korszerűsítésé lenne célunk, kiváltképp a csőhálózati hőveszteségek minimalizálása tekintetében.

A szolgáltatási díjaink rendelet által szabályozottak, ennek következtében díjmódosításból származó árbevétel 2023. évben sem változik számottevően.



**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

A profit növelése érdekében a társaság a költséghatékony működésre összpontosít, mindenkor szem előtt tartva az üzembiztonságot.

Az elmúlt években a távhőszektort érintő szabályozások, kedvezőtlenül hatottak társaságunkra:

- a hatósági ármegállapítás bevezetése befagyasztotta a lakossági hőértékesítés díjait,
- a költség alapú hatósági ártámogatás kialakításával, a megújuló energiára alapozott távhőtermelés beruházási és működési támogatásai minimalizálódtak,
- a rezsicsökkentés bevezetése jelentős árbevétel kiesést eredményezett,
- önkormányzati rendelet alapján három havi alapdíj eltörlésre került,
- földgáz és villamos energia költségek drasztikus emelkedése

A téli időszakokban jelentkező hőmérséklet ingadozások, illetve a távfűtési vezetékrendszer elavultságából keletkező hővesztés miatt, a 2023. évben is az értékesített hő csökkenésével számolunk, amely további árbevétel kiesést eredményezhet. Ezen kívül a jelenlegi bizonytalan helyzetben főleg a lakosság ott spórol, ahol tud, tehát előfordulhat, hogy kisebb lesz a távhő igénybevétele.

2011. október 1-től az 51/2011. (IX.30.) NFM rendelet szabályozza a távhőszolgáltatási támogatást. 2022. szeptember 30. napján a Magyar Közlöny 159. számában megjelent 20/2022. (IX.30.) TIM rendelettel módosított 51/2011 (IX.30) NFM rendelet alapján a Társaság 2022/2023. fűtési idényben jogosult távfűtési támogatásra, valamint a külön kezelt intézmények hődíja ismételt meghatározása történt. A KKI-k nak értékesített távhőszolgáltatás hődíja változatlanul 4.102, - Ft -ban lett a Hivatal által megállapítva. A HVSZ Zrt.-t az NFM rendelet alapján havi fix 20.878 eFt támogatás illetve meg, melyet már 2022. októberétől megkaptunk. Ezen felül a lakoságnak értékesített hő 1.009,- Ft/GJ fajlagos támogatást von maga után, mely éves szinten 79 millió Ft-ot jelentett volna. A korábbi üzleti terv ezen összegek figyelembevételével készült.

A 8/2022. (XII. 28.) EM rendelet azonban a fenti összegeket módosította. A fix támogatás összege 20.878 eFt-ról 21.375 eFt-ra módosult. Ugyanakkor a fajlagos támogatás összege 1.009,- Ft / GJ-ról - 3.162 Ft / GJ-ra változott. Ez azt jelenti, hogy fűtési idényben a HVSZ Zrt.-nek keletkezik fizetési kötelezettség a Hivatallal szemben, melyet majd ezt követően fognak levonni a fix összegű támogatásból.

A fenti kedvezőtlen módosítás miatt a tervet már egy csekélyebb összegű támogatással készítettük el. A jogszabály 2023. szeptember hónapig határozza meg a támogatások mértékét, nincs információnk az azt követő időszakról, így a. negyedévre támogatással nem számoltunk.

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

<b>Távfűtési részegység</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>662 154 715</b>	<b>456 703 198</b>	<b>677 032 975</b>	<b>677 032 975</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>24 088 246</b>	<b>15 774 890</b>	<b>100 754 797</b>	<b>128 250 000</b>
Anyagköltség	120 240 958	147 398 989	207 804 382	350 846 350
Igénybevett szolgáltatás	69 604 456	32 713 298	50 828 613	55 911 474
Egyéb szolgáltatások	31 710 245	15 869 651	25 283 504	27 811 854
Eladott áru_ szolgáltatás	0	299 037	337 994	371 793
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>221 555 659</b>	<b>196 280 975</b>	<b>284 254 493</b>	<b>434 941 472</b>
Béreköltség	61 848 001	52 980 685	79 410 353	89 733 699
Személyi jellegű kifizetések	1 491 780	1 163 219	1 425 906	1 568 497
Járulékok	9 978 006	6 159 799	9 274 254	10 479 907
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>73 317 787</b>	<b>60 303 703</b>	<b>90 110 513</b>	<b>101 782 103</b>
Értékcsökkenés	61 546 716	52 899 392	70 557 499	82 459 509
Egyéb ráfordítások	5 033 867	-4 282 923	-638 913	5 000 000
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>324 788 932</b>	<b>167 276 941</b>	<b>333 504 180</b>	<b>181 099 892</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	85 965	62 335	80 696	0
Pénzügyi eredmény	-85 965	-62 335	-80 696	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>324 702 967</b>	<b>167 214 606</b>	<b>333 423 484</b>	<b>181 099 892</b>
ÁB arányos felosztás	-132 382 015	-100 125 155	-181 813 761	-224 301 727
<b>Összesen:</b>	<b>192 320 952</b>	<b>67 089 451</b>	<b>151 609 723</b>	<b>-43 201 835</b>

### Ingyatlankezelés

2023. évben a Társaság a bérbeadás és területhasznosítás területén, nem tervez jelentős árbevétel növekedéssel. Az Önkormányzati bérlakások esetében 2022-ben emelhattunk bérleti díjakat a díjfizetési moratórium után a kormányrendelet adta szabályokat betartva és a 4/2017. Önkormányzati Rendelet 1. számú melléklete alapján. Ez az emelés 8 % volt a szociális lakások esetében. A piaci ingatlanok vonatkozásában a KSH által rögzített infláció mértékével emeltük a bérleti díjat. 2023. évben a szociális ingatlanoknál a 4/2017. Önkormányzati Rendelet 1. számú melléklete szerint újabb 4 %-kal, míg a piaci ingatlanok esetében a KSH által adott infláció mértékével tudunk bérleti díjat emelni.

2023-ban a társaság jelenlegi székhelyéül szolgáló, illetve városunkban nagy múlttal rendelkező irodaház tervek szerint eladásra kerül. A Polgármesteri Hivatal épületébe ideiglenesen átköltözött munkavállalók végleg maradnak a Kossuth tér 1. szám alatti épületben. Ez a részegységre nézve bevétel kiesést is jelentene, mivel a Bajcsy-Zsilinszky utca 70. egyes irodáit, illetve épületeit bérlők használják. Ugyanakkor mivel az irodaháznak és az ahhoz tartozó gyárépületeknek sürgős állagmegóvó beruházásokra, illetve energetikai korszerűsítésre lenne szüksége, ez a költség már nem

## **ÜZLETI TERV 2023**

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

Társaságunkat fogja terhelni. Ezen kívül az adminisztrációs terhek is csökkennének, mivel eddig az ingatlan gáz- és villanyfogyasztását Társaságunknak számlázta a szolgáltató és mi intéztük a leolvasást, a számlázást, valamint az ezzel járó minden egyéb teendőt.

A hasznosításra átvett szociális és piaci lakó ingatlanok fejlesztését jórészt bérbeszámítással szeretnénk megoldani továbbra is, tekintettel a lakó ingatlanok áfa mentes besorolására. A nem lakás célú ingatlanoknál a bevételek nagy részét szeretnénk visszaforgatni a fejlesztésekre, illetve folyamatosan keressük az esetleges pályázati lehetőségeket is. 2023. évre tervezett feladatok közé tartozik a „lelakott” lakóingatlanok újra lakhatóvá tétele, teljes társasházak szenny- és esővíz elvezető rendszereinek cseréje, társasházak nyílászáróinak cseréje, gázkazánok és épületgépészeti elemek cseréje, a kötelező tartozékok pótlása, a Balogh Imsi Aréna, a Hódtói Sportcsarnok, illetve a Vívó- és Ökölvívócentrum tetőfelújítása. Felújításra van szükség a mártélyi egyéb szálláshelyek vonatkozásában is, elsősorban a belső és külső festéseket kell időszerűen elvégezni, valamint hidegburkolatok cseréje vált szükségessé. A feladatok közé tartozik, a fentiekhez szükséges forrás megteremtése. Az ingatlanállomány megújítását követően a lakásokat magasabb díjon lehet bére adni.

Az ingatlankezelés anyagköltsége is jelentősen emelkedik a gáz- és villamosenergia árak emelkedése miatt, itt jellemzően a sportlétesítmények fogyasztása miatt. A tervezett 90 millió Ft anyagköltségből 70 millió Ft-ot az energiaköltségek tesznek ki. Emellett a bérköltség is emelkedik, mivel célunk a munkaerő megtartása. Az Ingatlankezelési részegység a jelenleg alkalmazott 30 fős létszámmal kívánja ellátni feladatait a 2023. évben is. A részegység jelenleg az optimális hatékonysággal működik. A munkavállalók megtartása fontos feladat, mert 1-1 személy távozásával is óriási adminisztrációs lemaradás és üzemeltetés kimaradás fordulhat elő.

2022-ben az Önkormányzat minden lakást átadott Társaságunk részére. Jövőre a lakossági kintlévőségek növekedésével számolunk. Ennek az oka az, hogy olyan bérlők is átkerültek a Társaság kezelésébe, akik már az Önkormányzattal is hátralékekezelési megállapodást kötöttek a 400.000, - Ft – 1.000.000, - Ft közötti tartozásuk rendezésére. Ebből egyértelműen következik, hogy ha tartozást halmozott fel korábban és az kell teljesítenie, akkor az aktuális számlákat esetlegesen nem tudják fizetni.

2020. év közepétől Társaságunk, mind a Hódmezővásárhelyi Polgármesteri Hivatalnak, mind pedig az HMJV Önkormányzatához tartozó intézményeknek, illetve gazdasági társaságoknak nyújt takarítási, porta, gondnoki és karbantartási szolgáltatásokat. A takarítás, a gondnokság, illetve a rendészet a 2022. évben átszervezésre került tulajdonosi döntés által.

2023. évben takarítási és gondnoki szolgáltatást már csak a saját tulajdonban lévő Bajcsy-Zs. E. u. 70. szám alatti irodaházban, az üzemeltetésünkben lévő 4 sportlétesítményben és a mártélyi egyéb szálláshelyeken végzünk napi szinten

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

A karbantartói csoport létszáma 10 fő. A 6 fő szakmunkás és 3 fő segédmunkás csoportot 1 fő koordinátor irányítja. A napi karbantartási feladatokat ezzel a létszámmal teljesíteni tudjuk, de nagyobb felújítási munkára a szakmunkások jelenlegi létszáma kevés.

<b>Ingtatlankezelési részegység</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>317 090 618</b>	<b>230 959 438</b>	<b>332 487 358</b>	<b>397 103 800</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>67 579</b>	<b>97 828</b>	<b>272 156</b>	<b>299 372</b>
Anyagköltség	20 333 958	38 090 078	52 997 994	89 760 776
Igénybevett szolgáltatás	18 924 661	23 417 820	38 129 306	41 942 237
Egyéb szolgáltatások	6 180	1 564 676	1 942 529	2 136 782
Eladott áru szolgáltatás	525 755	1 184 328	1 777 961	1 955 757
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>39 790 554</b>	<b>64 256 902</b>	<b>94 847 790</b>	<b>135 795 551</b>
Béreköltség	200 584 758	99 724 409	134 470 429	151 951 585
Személyi jellegű kifizetések	5 481 035	4 111 848	5 118 719	5 630 591
Járulékok	26 844 287	10 410 558	14 229 750	16 079 618
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>232 910 080</b>	<b>114 246 815</b>	<b>153 818 898</b>	<b>173 661 793</b>
Értécsökkenés	1 145 859	1 127 350	1 284 977	2 822 916
Egyéb ráfordítások	5 489 811	328 183	437 368	481 105
<b>Üzemi_ Üzleti eredmény</b>	<b>37 821 893</b>	<b>51 098 016</b>	<b>82 370 481</b>	<b>84 641 807</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0
Pénzügyi eredmény	0	0	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>37 821 893</b>	<b>51 098 016</b>	<b>82 370 481</b>	<b>84 641 807</b>
ÁB arányos felosztás	-63 394 693	-50 634 306	-89 287 788	-131 560 901
<b>Összesen:</b>	<b>-25 572 800</b>	<b>463 710</b>	<b>-6 917 307</b>	<b>-46 919 094</b>

### **Bérbeadás**

Alapvetően az Ingatlankezelő részegység foglalkozik az egyéb bérbeadások ügyintézésével is, így a székhelyet biztosító Bajcsy-Zsilinszky utcai ikonikus épülettel, vagy a Dr. Rapcsák András út egyes területeivel. Továbbá intézi a Társaság tulajdonában lévő más ingatlanok, építmények és egyéb eszközök bérléteit is, ezek például a Török Sándor Sportuszoda. A Hód-Fürdő Kft. a jelenlegi szerződés szerint értécsökkenés arányában fizet a HVSZ Zrt. részére bérleti díjat. 2022. évben elkészült a csúszdapark, 2023. évre a kemping projekt befejezése és átadása megtörtént.

A 2022. évi 1-9. havi eredmény azért veszteséges, mert a Hód-Fürdő Kft. részére még nem történt meg az emelt bérleti díj számlázása. Látható, hogy a negyedik negyedévben ez megtörtént, így a tevékenység is jobb eredményt mutat.

Valószínűsíthető, hogy a bérleti díjról szóló szerződés 2023. évben újratárgyalásra és módosításra fog kerülni, de az üzleti tervet egyelőre a hatályos megállapodás alapján kalkuláltuk.

## **ÜZLETI TERV 2023**

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

<b>Bérbeadás</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>55 632 066</b>	<b>4 499 125</b>	<b>52 017 188</b>	<b>88 721 682</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>23 626 430</b>	<b>14 993 993</b>	<b>20 050 269</b>	<b>20 050 269</b>
Anyagköltség	324 874	0	0	0
Igénybevett szolgáltatás	1 471 151	692 024	692 024	325 000
Egyéb szolgáltatások	0	0	174 000	0
Eladott áru szolgáltatás	54 785	89 697	89 697	98 667
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>1 850 810</b>	<b>781 721</b>	<b>955 721</b>	<b>423 667</b>
Béreköltség	0	0	0	
Személyi jellegű kifizetések	0	0	0	
Járulékok	0	0	0	
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Értékcsökkenés	69 658 951	49 328 817	68 908 749	87 250 773
Egyéb ráfordítások	781 428	0	5 317 530	0
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>6 967 307</b>	<b>-30 617 420</b>	<b>-3 114 543</b>	<b>21 097 511</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0
Pénzügyi eredmény	0	0	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6 967 307</b>	<b>-30 617 420</b>	<b>-3 114 543</b>	<b>21 097 511</b>
ÁB arányos felosztás	-11 122 302	-986 364	-13 968 951	-29 393 585
<b>Összesen:</b>	<b>-4 154 995</b>	<b>-31 603 784</b>	<b>-17 083 494</b>	<b>-8 296 074</b>

### **Informatika**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. 2023. évben is folytatni kívánja az informatikai tevékenységei körében az outsourcing karbantartás és az internet szolgáltatások bővítését. Az informatikai részegység tervei szerint megújítaná a szerződéseket, ebben 20% áremeléssel aktualizálnánk a szolgáltatásokat. Ehhez azonban arra van szükség, hogy a hatékonyság növelés érdekében külső mérnököket vonjunk be. Terveink szerint a már meglévő hálózatot térképeznénk fel és javítanánk a szolgáltatásaink minőségét.

Optikai kábeles nyomvonalat szeretnénk kialakítani az ipari park felé. Az útvonal mentén cégeknek biztosítanánk stabil, optikai alapú szélessávú internetet. Ezzel számos céges előfizetőt nyerhetnénk, mivel régi internetvonalait a stabilabbra cserélnék, akár kevesebb és vonzóbb áron.

A szakmai terveken túl a még pontosabb bevétel és költség meghatározása érdekében szükségessé vált a nyilvántartási folyamatok átszervezése, ennek keretében bevezetésre került az informatikai anyagok tekintetében a naprakész készletnyilvántartás. Így a beszerzett anyagok annak a részegységnek a költségeit növelik, amely részére beszerzésre kerültek.

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

A fentiekén kívül a 2023-as évben a bérköltségek is pontosabban kerülnek meghatározásra. Ennek érdekében már el is kezdtük az informatikai részegység munkavállalói esetében a munkaidő fényképezést. Meg kell határoznunk ugyanis, hogy mennyi az a munkaidő, amit a dolgozók az informatika vállalkozási tevékenysége érdekében végeznek, és mennyi az, ami, mint kiszolgáló egység, a Társaság általános költségeként számolandóak el. Az arány a jelenlegi állás szerint 70%-30%, de ez a jövő évben még pontosításra fog kerülni.

<b>Informatikai részegység</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>62 754 796</b>	<b>37 280 943</b>	<b>48 402 326</b>	<b>62 923 024</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>3 490 535</b>	<b>15 174 601</b>	<b>18 084 429</b>	<b>11 587 324</b>
Anyagköltség	2 715 545	1 500 224	1 569 151	1 914 041
Igénybevett szolgáltatás	33 729 688	14 789 249	19 299 541	21 229 495
Egyéb szolgáltatások	32 862	36 007	72 014	79 215
Eladott áru_ szolgáltatás	734 535	3 849 653	3 849 653	4 234 618
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>37 212 630</b>	<b>20 175 133</b>	<b>24 790 359</b>	<b>27 457 369</b>
Bérköltség	59 051 173	33 601 394	41 168 346	32 564 162
Személyi jellegű kifizetések	2 662 779	985 363	868 742	955 616
Járulékok	5 916 686	3 636 511	4 514 554	3 571 012
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>67 630 638</b>	<b>38 223 268</b>	<b>46 551 642</b>	<b>37 090 790</b>
Értékcsökkenés	24 411 081	15 892 461	20 411 775	19 736 855
Egyéb ráfordítások	2 857 845	1 032 603	1 032 605	832 000
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>-65 866 863</b>	<b>-22 867 921</b>	<b>-26 299 626</b>	<b>-10 606 666</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	1 577	1 577	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	9 815	11 968	0
Pénzügyi eredmény	0	-8 238	-10 391	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-65 866 863</b>	<b>-22 876 159</b>	<b>-26 310 017</b>	<b>-10 606 666</b>
ÁB arányos felosztás	-12 546 322	-8 173 274	-12 998 198	-20 846 463
<b>Összesen:</b>	<b>-78 413 185</b>	<b>-31 049 433</b>	<b>-39 308 216</b>	<b>-31 453 130</b>

**ÜZLETI TERV 2023**

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

**Helyi közösségi közlekedés**

Társaságunk a helyi közösségi közlekedés esetében alvállalkozóval dolgozik. Az alvállalkozó már jelezte felénk, hogy a megnövekedett üzemanyag árak miatt kénytelen árat emelni. Ezen felül neki is terveznie kell a 2023-as évben bérfejlesztéssel.

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város ezt a feladatot támogatás nyújtásával finanszírozza Társaságunknak. Ennek összege 2022. évben havi 4,5 millió Ft volt, augusztus hónaptól 7,125 mFt, ez azonban még mindig nem fedezi Társaságunk alvállalkozónak fizetendő költségeit. Az alul finanszírozottság megszüntetése érdekében Tulajdonosi beavatkozást kérelmeztünk.

A 2023-as évet már 389 Ft / km helyett a vállalkozó által igényelt 477 Ft/ km-rel számoltuk. Továbbiakban szükséges lesz az Önkormányzattal tárgyalásokat folytatni, mivel a kapott támogatás már az eddigiekben sem fedezte a költségeket. A 2023-as az egyéb bevételeket úgy terveztük, hogy ez a tevékenység továbbra is veszteséges, de csekélyebb mértékben, mint a 2022-es évben.

Az értékesítés nettó árbevétele a menetjegyek értékesítéséből származik, itt egy minimális emelkedéssel kalkuláltunk.

<b>Helyi közlekedés</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>308 464</b>	<b>967 332</b>	<b>1 360 664</b>	<b>1 632 797</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>24 224 478</b>	<b>43 125 000</b>	<b>64 500 000</b>	<b>120 000 000</b>
Anyagköltség	6 110	4 472	4 472	0
Igénybevett szolgáltatás	58 671 702	84 913 630	120 217 947	138 830 510
Egyéb szolgáltatások	0	174 000	0	0
Eladott áru szolgáltatás	0	0	0	0
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>58 677 812</b>	<b>85 092 102</b>	<b>120 222 419</b>	<b>138 830 510</b>
Béreköltség	0	0	0	0
Személyi jellegű kifizetések	0	4 117	9 829	0
Járadékok	0	0	0	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>4 117</b>	<b>9 829</b>	<b>0</b>
Értékcsökkenés	88 339	821 783	0	0
Egyéb ráfordítások	0	0	2	0
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>-34 233 209</b>	<b>-41 825 670</b>	<b>-54 371 586</b>	<b>-17 197 713</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0
Pénzügyi eredmény	0	0	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-34 233 209</b>	<b>-41 825 670</b>	<b>-54 371 586</b>	<b>-17 197 713</b>
ÁB arányos felosztás	-61 670	-212 073	-365 399	-540 947
<b>Összesen:</b>	<b>-34 294 879</b>	<b>-42 037 743</b>	<b>-54 736 985</b>	<b>-17 738 660</b>

**ÜZLETI TERV 2023**

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

**Továbbszámlázás**

A továbbszámlázásnál a Társaság működésével kapcsolatban felmerült áruk és szolgáltatások értékét terheljük tovább a nyújtott szolgáltatásaink igénybe vevőinek.

A 3. negyedév végén a veszteség könyvelési hibából adódhat vagy abból, hogy valamilyen tételt még akkor nem került továbbszámlázásra. Év végére már látszik, hogy az ellenőrzések eredményeként minimális nyereséget hozott a tevékenység. 2023. évre is nagyjából hasonló mértékű nyereséget terveztünk.

<b>Továbbszámlázás</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>48 844 744</b>	<b>54 473 135</b>	<b>75 801 597</b>	<b>83 381 757</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 662</b>	<b>0</b>
Anyagköltség	487 412	4 054	237 467	261 214
Igénybevett szolgáltatás	2 505 402	61 373	61 373	0
Egyéb szolgáltatások	0	0	0	0
Eladott áru szolgáltatás	49 590 873	56 207 133	72 029 188	79 232 107
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>52 583 687</b>	<b>56 272 560</b>	<b>72 328 028</b>	<b>79 493 321</b>
Béreköltség	0	0	0	0
Személyi jellegű kifizetések	582	0	0	0
Járulékok	0	0	0	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Értékcsökkenés	0	0	0	0
Egyéb ráfordítások	40	691	196 754	0
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>-3 739 565</b>	<b>-1 800 116</b>	<b>3 270 153</b>	<b>3 888 436</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0
Pénzügyi eredmény	0	0	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-3 739 565</b>	<b>-1 800 116</b>	<b>3 270 153</b>	<b>3 888 436</b>
ÁB arányos felosztás	-9 765 340	-11 942 397	-20 356 133	-27 624 462
<b>Összesen:</b>	<b>-13 504 904</b>	<b>-13 742 514</b>	<b>-17 085 981</b>	<b>-23 736 027</b>

**Parkolás**

A parkolási közfeladatot üzemeltetőként látja el Társaságunk feladat ellátási megállapodás alapján, oly módon, hogy sem az árbevétel, sem pedig a költségek nem maradnak Társaságunknál. Az üzemeltetésért az árbevétel 3%-ának megfelelő jutalékra vagyunk jogosultak a HMJV Önkormányzatától. A parkolási tevékenység adminisztrációját 1 fő végzi, az ügyfélszolgálati tevékenységet szintén egy fő, a karbantartói és egyéb feladatokat 2 fő munkavállaló 60% munkaidejében végzi az Ingatlankezelési részegységtől.

**ÜZLETI TERV 2023**



**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

A parkolási tevékenység bevételei 100%-ban az Önkormányzatot illetik meg. Ezeket a bevételek Társaságunk egy átmenő kötelezettség számlán gyűjti, így összességében eredmény hatása nincs.

A parkolással kapcsolatos költségeinket az Önkormányzat megtéríti, így a parkolási tevékenység eredményét a 3%-os jutalék jelenti.

Az elszámolás már 2021. II. félévben sem történt meg, 2022. évben ezt egyeztettük és elszámoltunk a Tulajdonossal. A 2022. évi várható eredményben már benne van a 2021. és a teljes 2022. év elszámolásra, mely tartalmazza a közvetett és a közvetlen költségeinket is.

<b>Parkolás</b>	<b>2021.</b>	<b>2022. 1-9. hó</b>	<b>2022. várható</b>	<b>2023. terv</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>7 296 675</b>	<b>0</b>	<b>108 540 228</b>	<b>71 441 000</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>195</b>	<b>6 856</b>	<b>9 935</b>	<b>0</b>
Anyagköltség	1 864 506	5 353 424	5 930 064	8 314 599
Igénybevett szolgáltatás	10 539 628	9 504 680	13 934 107	15 327 518
Egyéb szolgáltatások	40 150	1 261 391	1 533 877	1 687 265
Eladott áru szolgáltatás	0	0	0	0
<b>Anyagijellegű ráfordítások</b>	<b>12 444 284</b>	<b>16 119 495</b>	<b>21 398 048</b>	<b>25 329 382</b>
Béreköltség	7 804 011	10 672 032	14 311 579	16 172 084
Személyi jellegű kifizetések	88 136	288 427	372 952	410 247
Járulékok	1 304 998	1 208 916	1 687 257	1 906 600
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>9 197 145</b>	<b>12 169 375</b>	<b>16 371 788</b>	<b>18 488 932</b>
Értékcsökkenés	2 736 825	3 197 710	4 569 151	4 007 766
Egyéb ráfordítások	338	3 756	3 805	10 000
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>-17 081 722</b>	<b>-31 483 480</b>	<b>66 207 371</b>	<b>23 604 921</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0
Pénzügyi eredmény	0	0	0	0
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-17 081 722</b>	<b>-31 483 480</b>	<b>66 207 371</b>	<b>23 604 921</b>
ÁB arányos felosztás	-1 458 796	0	-29 147 926	-23 668 477
<b>Összesen:</b>	<b>-18 540 518</b>	<b>-31 483 480</b>	<b>37 059 445</b>	<b>-63 557</b>

**ÜZLETI TERV 2023**

### **3.2 A 2023-as évre tervezett gazdálkodás javasolt sarokszámai, tervezett önkormányzati hozzájárulások**

A Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.-t a 2022. évre 53,5 millió forint adózás előtti eredménnyel kalkulál. Ez az eredmény még változhat, mivel jelenleg is folyamatosan folynak az ellenőrzések, viszont a könyvelési tételek nagy része a várható eredménybe már belekerült. A parkolás 4. negyedévi elszámolása még ténylegesen nem történt meg, de az eredménybe már beleszámoltuk.

2023. évben viszont már 171 millió Ft veszteséggel kalkuláltunk, a korábbiakban bemutatott negatív hatásoknak köszönhetően. Ebben az esetben HMJV Önkormányzatnak pótbefizetést kell eszközölnie a saját tőke arányának rendezése érdekében. Ennek összege várhatóan mintegy 163 millió Ft lenne.

A 2023. évre a tervezett karbantartásokat, kisebb beruházásokat meg tudjuk valósítani, ha azonban nagyobb beruházásokra lenne szükség, azt csak önkormányzati vagy egyéb forrásból tudnánk megvalósítani. A távhő rendszer fejlesztése, a bérbeadandó lakások komplett felújítása vagy az informatikai rendszerfejlesztés csak külső forrásból valósulhat meg.

A 2023. évi tervezés információi közül mostanra már sok a rendelkezésünkre áll, de még mindig vannak olyan tényezők, amik az év során még változhatnak, akár kedvezően, akár kedvezőtlenül. Ebben az esetben szükségünk lesz a tulajdonos önkormányzat segítségére, akár rövid lejáratú kölcsön, akár támogatás formájában.

## **4. Személyei jellegű ráfordítások és a létszám várható alakulása**

2023. évre az alábbi kötelező minimálbéremeléssel számolunk:

- minimálbér 232.000, - Ft
- garantált bérminimum 296.600, - Ft

Mostanra ez az információ már biztossá vált, a tervezett kötelező bérrendezés a foglalkoztatott létszám 30 %-á érinti, azaz 21 főt.

A bértervezésnél a – tulajdonos ajánlása alapján - kötelező bérrendezésből kimaradt munkavállalókat is figyelembe véve céges szinten 10%-os béremeléssel számoltunk. Erre mindenképpen szükség van a munkavállalók megtartása, a bérfeszültségek elkerülése érdekében.

A 2022. évi várható eredmény tartalmaz átlagosan egy havi 13. havi fizetés, „pulykapénz” kifizetését, a munkavállalók lojalitásának megőrzése érdekében. Ez a tétel a 2023-as tervben is benne van.

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

A 2023. évben a béremelkedés hatására a járulékok emelkedésével is számolnunk kell. A személyi jellegű kifizetések esetében is 10% emelkedés a terv.

Tervezett létszám adatok:

A 2022. évihez képest jelentős létszám változással nem tervezünk, ennek alakulását az alábbi táblázat mutatja be.

MT szerint foglalkoztatottak	Megbízási szerződéssel foglalkoztatottak	Igazgatósági tagok és FEB tagok
71 fő	4 fő	10 fő

A 2023-as évben létszám bővítést nem tervezünk. Munkaerő felvétel csak az esetlegesen távozó munkavállalók pótlása esetén várható.

**5. Eredményterv**

HVSZ Zrt.	2021.	2022. 1-9. hó	2022. várható	2023. terv
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 163 244 474</b>	<b>785 537 107</b>	<b>1 296 475 802</b>	<b>1 383 153 848</b>
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>143 168 558</b>	<b>93 270 942</b>	<b>210 233 045</b>	<b>287 411 898</b>
Anyagköltség	167 160 585	210 945 308	310 532 524	501 483 772
Igénybevett szolgáltatás	221 953 937	184 331 228	268 772 470	301 736 749
Egyéb szolgáltatások	58 896 466	18 519 283	30 688 673	33 566 140
Eladott áru szolgáltatás	56 132 715	62 476 715	78 866 969	86 753 666
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>504 143 702</b>	<b>476 272 535</b>	<b>688 860 637</b>	<b>923 540 327</b>
Bérek költség	395 939 437	250 762 288	339 817 581	383 623 351
Személyi jellegű kifizetések	12 784 301	10 201 179	12 290 475	13 508 711
Járulékok	54 150 052	27 695 808	37 767 048	42 636 132
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>462 873 790</b>	<b>288 659 275</b>	<b>389 875 104</b>	<b>439 768 194</b>
Értékcsökkenés	165 971 251	127 656 160	171 203 754	214 857 808
Egyéb ráfordítások	69 423 916	4 668 784	68 582 209	47 556 163
<b>Üzemi Üzleti eredmény</b>	<b>104 000 372</b>	<b>-18 448 704</b>	<b>188 187 144</b>	<b>44 843 254</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	10 358 293	36 277 125	36 277 125	40 000 000
Pénzügyi műveletek ráfordítása	121 215 356	100 192 214	170 927 084	256 251 630
Pénzügyi eredmény	-110 857 063	-63 915 089	-134 649 959	-216 251 630
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-6 856 691</b>	<b>-82 363 793</b>	<b>53 537 185</b>	<b>-171 408 376</b>

A jelenlegi információk alapján a 2022. évi várható eredményt 53,5 mFt-ra terveztük. Ez csak abban az esetben valósulhat meg, ha a parkolás elszámolása a tulajdonossal megtörténik. A 2022. évet érintő

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

tételek könyvelése már szinte teljesen mértékben megtörtént, az utolsó ellenőrzések, javítások zajlanak jelenleg.

A 2023. évi tervezett adózás előtti eredmény azonban már csak – 171,4 mFt. Ez az összeg még egy nagyon optimista tervezés végeredménye, de bízunk abban, hogy a jelenlegi bizonytalan helyzetben jól tudunk reagálni a negatív hatásokra.

Árbevétel, bevételek

- A Távfűtés részegységénél a 2013. november 01. napjától meghatározott díjakkal számoltunk, melyeket miniszteri rendeletben szabályoztak. Társaságunk 2006-os önkormányzati döntés értelmében, 2023. évben sem tervez háromhavi alapidj (június, július, augusztus) kiszámlázással. Az értékesítés bevételeit a 2022. évhez képest bázis szinten hagytuk.
- A viszonylag friss rendelet alapján a 2023-as évre mintegy 128 mFt távhő támogatással számolunk a Hivatal tájékoztatása szerint.
- Az ingatlanbérbeadás esetében a szociális bérlakások esetében 4%, a piaci ingatlanok esetében 20%, az egyéb esetekben 10% emeléssel számolunk.
- A Hód-Fürdő Kft.-nek számlázott bérleti díjnál emeléssel terveztünk, mivel a 2022-es évben elkészült a csúszdapark beruházás, 2023. évben pedig elkészült a kemping.
- A parkolási tevékenység esetében a 2023-as évben már folyamatos lesz az elszámolás, valamint 2022-től a közvetett költségek is elszámolásra kerülnek, szerződés szerint.
- Az egyéb szolgáltatások bevételei között jelentkezik társaságunk bérbeadási, szolgáltatási bevétele kapcsolt vállalkozások részéről.
- A befektetési tevékenységénél az FCC Hódmezővásárhely Köztisztasági Kft.-től, a jelenlegi információk alapján osztalékbevételekre legalább a 2022-es mértékben számítunk. 2022-ben ez az összeg 36 millió Ft volt.
- Az előző évek adatait figyelembe véve és a piaci szegmens folyamatos bővülésére tekintettel, árbevétel emelkedéssel számolunk, az informatikai karbantartási és internet szolgáltatások tekintetében, figyelembe véve, hogy az informatikai hálózatot bővíteni, fejleszteni szeretnénk.
- A közösségi közlekedés esetében az Önkormányzattól legalább havi 10 millió Ft támogatásra lenne szükségünk, hogy az alvállalkozót biztosítani tudjuk.

Költségek, ráfordítások

- Az anyagköltségek tekintetében 40-50%-os emelkedéssel számoltunk, ennek legnagyobb része a gáz és villamosenergia. A jelenlegi piaci helyzet már sokkal kedvezőbb ugyan, mint az első tervezés alkalmával, de ez az emelkedés még mindig nagy terheket ró Társaságunkra. A rendszeresen vásárolt anyagok tekintetében próbálunk minél több keretszerződést kötni, hogy beszerzési árakat legalább egy évre fixálni tudjuk.
- A szolgáltatások, egyéb ráfordítások esetében 10-20%-os emelkedéssel számolunk.
- A bérköltségek emelkedése összességében minimum 12-13% lesz, figyelembe véve a korábban részletezett adatokat.
- Valamennyi részleg tekintetében próbálunk a költség optimalizálásra törekedni, viszont vannak bizonyos költség elemek, amelyekre nincs befolyásunk.
- A pénzügyi ráfordítások között szinte 100%-os emelkedésre kell számítanunk a jegybanki alapkamat növekedése miatt.

## 6. Beruházási terv

A lenti táblázat a jövő évben tervezett beruházásokat tartalmazza negyedévenkénti bontásban. A tervezett beruházásokat saját forrásból nem fogjuk tudni megvalósítani, ezekhez önkormányzati hozzájárulásra vagy egyéb forrásra lesz szükségünk.

Megnevezés	2023. évi beruházás értéke	2023. évi Beruházás ütemezése (negyedév)	Részegység
Régi számítógépek ütemezett lecserélése	800 000	II	Informatika
Régi számítógépek ütemezett lecserélése	800 000	IV	Informatika
1db 10GB Mikrotik DC switch, 2db 1GB Mikrotik DC switch	1 500 000	II	Informatika
Cseresnyés kollégiumi nyomásfokozás	10 000 000	II	Távfűtés
Hálózat rekonstrukció	200 000 000	II	Távfűtés
Mátyás utcai termelőkúttal kapcsolatos beruházás	25 000 000	II	Távfűtés
Déli termelőkúttal kapcsolatos beruházás	25 000 000	II	Távfűtés
Fűtőművek szociális részeinek építészeti, épületgépészeti felújítása	25 000 000	II	Távfűtés
Szerszám beszerzés	2 500 000	I	Ingatlankezelés
Kemping I-II	50 900 000	III	Továbbszámlázás
<b>Összesen:</b>	<b>341 500 000</b>		

- Az elmúlt években Mátyás utcai termelőkút és a Déli termelőkút tekintetében kritikus meghibásodások történtek, melyek az egész távfűtési rendszer üzembiztonságát továbbra is veszélyeztetik. A kúthelyreállításokra intézkedési terveket készítettünk a kútszerkezet helyreállítását, illetve a tisztítás és karbantartás elvégzését 2023. évben is tervezzük. A távfűtési kutak helyreállításának, tisztításának és karbantartásának beruházáshoz 50 millió forintos beruházással számoltunk.
- A Fűtőművek szociális részeinek építészeti, épületgépészeti felújítására 25 millió Ft beruházásra lesz szükség.

**Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.**  
6800 Hódmezővásárhely, Bajcsy-Zsilinszky utca 70.

- A távfűtési rendszerünk elavultsága miatt a távfűtési vezeték rekonstrukciós beruházáshoz 100 millió forintos beruházással számoltunk. Ehhez mindenképpen tulajdonosi támogatásra lesz szükségünk és természetesen keressük a pályázati forrásokat is. A vezeték rekonstrukció kiviteli tervdokumentációinak engedélyezése folyamatban van.
- Jelentős anyagi támogatást várunk az induló Hód-termál projekt megvalósulásától, amely EUCF keretében kívánja majd felújítani Hódmezővásárhely távfűtését. Továbbá új fogyasztók bekapcsolása, valamint új termál és visszasajtoló kutak létesítésére kívánjuk fordítani az elnyerhető támogatást, valamint amennyiben lehetőség nyílik rá, meglévő és elavult távvezetékeink korszerűsítésé lenne célunk, kiváltképp a csőhálózati hőveszteségek minimalizálása tekintetében. Ez természetesen hosszútávú cél, 2023-as évben erre valószínűleg nem lesz lehetőség.
- A Cseresnyés kollégium nyomásfokozására 10 millió Ft-ot terveztünk.
- A Kemping fejlesztés II. ütemének lezárása zajlik jelenleg. A beruházás aktiválása a 2023-as évre húzódik át. A pénzügyi teljesítésből 50.900.000 Ft húzódott át 2023-ra, ennek kifizetésére a pénzügyi háttérrel már 2022-ben biztosította a Tulajdonos.
- Új fogyasztók bekapcsolására a fenti táblázat szerint 52 millió Ft-ot terveztünk.
- A fűtőművekre napelemeket szeretnénk vásárolni, összesen 58 millió Ft értékben. Ennek célja az energiatakarékosság és a költségek csökkentése.
- A városi optikai gerinchálózat fejlesztése mindenképpen szükségesség vált, ezért van szükség a switchek beszerzésére. Erre a jelen információk alapján 1,5 millió Ft-ot költenénk.
- Jelenleg a részegység élére új vezető érkezett, valamint új szakemberek is csatlakoznak a már jelentősen megfogyatkozott csapathoz. Folyamatosan zajlik az informatikai rendszerek, a felmerülő igények felmérése, ebből adódóan az év folyamán szükségessé válhatnak újabb beruházások, fejlesztések. Ebben az esetben az üzleti tervet módosítjuk, most a jelenlegi adatok alapján készült a beruházási terv.

A beruházási terv a mérlegtervbe és a likviditási tervbe is belekerült. Amennyiben valamelyik beruházás mégsem kerül elfogadásra, abban az esetben módosítjuk azokat.

## 7. Likviditási terv

<b>Likviditási terv 2023.</b>		
<b>adatok eFt-ban</b>		
<b>Nyitó pénzállomány</b>		<b>255 889</b>
<b>Várható bevételek</b>		
Értékesítés bevétele		1 756 605
Egyéb bevételek		128 250
Önkormányzati, egyéb finanszírozás		680 000
<b>Bevételek összesen</b>		<b>2 564 855</b>
<b>Várható kiadások</b>		
Szállító kötelezettségek		1 172 896
Egyéb kötelezettségek (munkabér, járulék, adók)		639 768
Beruházások		341 500
Hitel + kamat		432 122
Hód-Fürdő tőkepótlás		230 000
<b>Kiadások összesen</b>		<b>2 816 286</b>
<b>Záró pénzállomány</b>		<b>4 458</b>

A fenti likviditási terv a legoptimálisabb esetre került tervezésre. A vevőállomány esetében nagy százalékú fizetési hajlandóságot valószínűsítünk. A szállítói és egyéb kötelezettségeinknek minden esetben szeretnénk határidőben eleget tenni. A beruházási terv adatait a likviditási terv tartalmazza, ehhez önkormányzati, illetve egyéb finanszírozással számolunk.

A K&H Banknál esedékes hitel törlesztésének és kamatkötelezettségeit is belefoglaltuk a likviditási tervbe, ezen kötelezettségünket mindenképpen rendeznünk kell.



8. Mérlegterv a Társaság összességére vonatkozóan 2023. év

Mérleg				
Megnevezés	2021. év tény	2022.09.30. tény	2022. várható	2023. év terv
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	3 377 667	3 616 158	3 735 275	3 897 088
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	12 938	8 589	7 272	26 136
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 309 729	3 552 569	3 673 003	3 815 952
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	55 000	55 000	55 000	55 000
<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>565 635</b>	<b>532 558</b>	<b>634 799</b>	<b>280 157</b>
I. KÉSZLETEK	789	435	1 545	2 499
II. KÖVETELÉSEK	491 670	272 634	375 208	273 200
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	73 176	259 489	258 046	4 458
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>15 577</b>	<b>16 131</b>	<b>4 191</b>	<b>14 212</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 958 879</b>	<b>4 164 847</b>	<b>4 374 265</b>	<b>4 191 457</b>
<b>D. SAJÁT TŐKE</b>	<b>753 757</b>	<b>1 127 118</b>	<b>1 271 710</b>	<b>1 100 302</b>
I. JEGYZETT TŐKE	1 263 500	1 263 600	1 263 600	1 263 600
ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés				
II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE				
III. TŐKETARTALÉK	44 475	844 375	844 375	844 375
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-2 355 140	-2 708 642	-2 708 642	-2 655 105
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 532 305	1 532 305	1 532 305	1 532 305
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	277 844	277 844	286 535	286 535
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-9 227	-82 364	53 537	-171 408
<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 913</b>	<b>3 913</b>
1. Céltartalék várható kötelezettségekre			3 913	3 913
2. Céltartalék jövőbeni költségekre				
3. Egyéb céltartalék				
<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2 125 464</b>	<b>2 057 642</b>	<b>2 105 904</b>	<b>2 111 353</b>
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 535 466	1 534 665	1 340 301	1 147 535
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	589 998	522 977	765 603	963 818
<b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 079 658</b>	<b>980 087</b>	<b>992 738</b>	<b>975 889</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 958 879</b>	<b>4 164 847</b>	<b>4 374 265</b>	<b>4 191 457</b>

A HVSZ Zrt. mérlegtervét a fenti táblázat tartalmazza.

A 2022. évi várható adat még nem a végleges, de már csak kisebb módosításokat tervezünk, az utolsó ellenőrzések zajlanak.

Az eszköz oldalon valamennyi tervezett beruházással számoltunk. A készletek állományának növekedését az indokolja, hogy már a 2022. évben elkezdjük kialakítani a folyamatos mennyiségi készletnyilvántartást az informatikai anyagok tekintetében. Ezt a 2023. évben is folytatni kívánjuk, esetlegesen kiterjesztve más részlegekre is.

A követelések állományának jelentős növekedésére számítunk a 2022. év végére, és ennek mértéke 2023. év végére, csekélyebb mértékben, de magas marad. Valamennyi részegység esetén és főként lakosság esetében az eddigi évekhez képest csekélyebb fizetési hajlandóságra számítunk. Köszönhetően a hihetetlen mértékű élelmiszer áremelkedés és a banki hitelek kamatainak növekedése miatt. Ezek kívül a hátralékos ingatlanok esetében is lehet számítani a követeléseink növekedésére.

A pénzeszközök állománya az idei év végére nem csökkent le túlságosan, mert bár a kemping beruházás nagy részét kifizettük, a Hód-Fürdő Kft. viszont kifizette részünkre a kintlévőségeit. A jövő év végére - a beruházási terveket is figyelembe véve - minimális pénzkészletünk marad.

A forrás oldalon a saját tőke esetében 2022. év végén valószínűsíthetően pótbefizetésre nem lesz szükség a tulajdonos részéről, 2023. évben azonban a jelenlegi terv alapján a saját tőke a jegyzett tőke szintje alá esik, szükség lehet beavatkozásra.

Év végén a hosszú lejáratú kötelezettségek éven belüli részét átsoroljuk rövid lejáratú kötelezettséggé, ez mintegy 191 millió Ft-ot jelent. A rövid lejáratú kötelezettségek állomány tartalmazza még a szállítói és adó, járulék fizetési kötelezettségeket.

Egy folyamatban lévő munkaügyi per miatt az idei évben céltartalékot fogunk képezni, melyet a per várható elhúzódása miatt a 2023-as tervben is benne hagytunk.