



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2013. december 19-i ülésére**

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2014. évi előzetes üzleti terve, a vezérigazgató 2014. évi prémiumfeltételeinek megállapítása

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve: Hauck Bernadett sk. gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap: Oláh Gábor vezérigazgató Zalaegerszeg Sütő u. 4.
Lang Ferenc a felügyelő bizottság elnöke
Zalaegerszeg Berzsenyi út 18. III.. emelet 17.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Zalaegerszeg Batthyány út 3-7.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
Zsupanek Péter sk.

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja, ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2014. évi előzetes üzleti tervéről, a vezérigazgató 2014. évi prémiumfeladatairól.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt Felügyelő Bizottsága 2013. december 4-i ülésén a társaság 2014. évi előzetes üzleti tervét, a vezérigazgató 2014. évre vonatkozó prémiumfeltételeit elfogadásra javasolja.

A Tulajdonosi Tanácsadó testület 2013. december 6-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta. A határozati javaslat nettó árbevételre és mérleg szerinti eredményre vonatkozó részét elfogadásra ajánlotta. A felügyelő bizottságnak az ügyvezető prémiumfeltételeire tett javaslatát a határozati javaslatban szereplő szerinti feltételekre módosította.

A Gazdasági Bizottság **217/2013. számú határozatában** a határozati javaslat 1. pontját (üzleti terv elfogadása) 9 igen, egyhangú szavazattal, a határozati javaslat 2. pontját (prémium kifizetés) 9 igen, egyhangú szavazattal, támogatta.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság **159/2013. sz. határozatában** az előterjesztést egyhangúlag-10 igen szavazattal- elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Pénzügyi Bizottság **98/2013. számú határozatában** az előterjesztést 5 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2014. évi előzetes üzleti tervét 127.160 eFt nettó árbevétellel és 90 eFt mérleg szerinti eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a vezérigazgató 2014. évi prémiumfeladatait a következők szerint állapítja meg:

2.1.) Az éves személyi alapbér 25 %-nak megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 90 eFt-os adózott eredmény teljesítése esetén, további 1% minden 500 eFt-os túlteljesítése esetén maximum 5 % erejéig. A 90 e Ft-os adózás előtti eredmény alulteljesítése 100 e Ft-onként 1%-os prémiumcsökkentést generál.

2.2.) A éves személyi alapbér 15%-nak megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 127.160 eFt-os nettó árbevétel teljesítése esetén, további 1% minden 1 millió Ft-os túlteljesítése esetén, maximum 5% erejéig. Amennyiben a társaság a 127.160 eFt-os nettó árbevételt nem éri el, úgy a prémium 1%-kal csökken minden 1 millió Ft-os alulteljesítés esetén.

2.3.) A Deák téri társasházban legalább 5 ingatlan – legalább előszerződéssel való - értékesítése 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.

2.4.)A Dísz tér-i kivitelezés műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 20%-a.

2.5.) Az északi tehermentesítő út műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.

2.6.) Minimum két telekértékesítés a város ipari parkjaiban (déli, északi), amelyek lehetnek társasági vagy önkormányzati tulajdonban is (déli, északi). Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.

Prémiumként az éves alapbér 100%-a kerülhet kifizetésre abban az esetben, ha a vezérigazgató a kitűzött feladatokat teljesíti. A feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50% prémiumelőleg fizethető ki. A prémium időarányos kifizetését a 2014-es üzleti év első felét követően a Felügyelő Bizottság javaslatára a polgármester engedélyezi. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2014. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Zalaegerszeg, 2013. december 12.

Gyutai Csaba sk.
polgármester

**Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.**

**ELŐZETES ÜZLETI TERV
2014. év**

Készült: 2013.11.22.

**Oláh Gábor
vezérigazgató**

ÜZLETI TERV

2014. év

I. Üzleti tevékenységek, tervezett árbevételek

1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

A Zalaegerszeg MJV Önkormányzatával kötött vagyongazdálkodási megállapodás szerinti kiemelt akcióterületeken ingatlanok értékesítése adásvétele, csere, bérlet útján történő hasznosítása.

Az önkormányzattal 2009. évben aláírt, vagyongazdálkodási megállapodásban elvárt nagyságrendek, és a tapasztalható piaci helyzet miatt önkormányzati terület értékesítésével ugyan számolunk, de az óvatosság elvét figyelembe véve nem tervez a társaság 2014. évre ingatlanértékesítésből származó jutalékot, így árbevétel sem.

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.994 eFt árbevételt tervezünk.

A Laktanya bérleti díj bevételéből tervezett 5.727 eFt.

Az Inkubátorház I. üzemeltetési tevékenységéből 24.888 eFt árbevétel várható.

2. Műszaki ellenőrzési és bonyolítási projektek

Építési projektek közbeszerzési és/vagy ellenőrzési és/vagy lebonyolítási feladatainak végrehajtása egyedi megbízás alapján; az önkormányzat vagy a szabadpiaci szereplők megrendelésére.

- A belváros-rehabilitációs program I. ütem 2014. évi feladatai közé tartozik a Sütő utcai mélygarázs és Ügyfélszolgálati Iroda (a Deák téri beruházás részeként) megépítése, valamint a projekt lezárása.
- 2013. október 2-án került aláírásra a „komplex belvárosi rehabilitációs program Zalaegerszegen” című projekt Támogatási Szerződése, amely tulajdonképpen a belváros-rehabilitációs program II. üteme. A II. ütem keretében folytatódik a tehermentesítő út megépítése, megújul a Dísz tér, a Vásárcsarnok homlokzata. Konzorciumi partnerek közreműködésével újjáépül a Virágudvar, valamint több belvárosi ingatlanon, üzleten komplett homlokzat felújítás történik (Portál program). A projektmenedzsmenti feladatokat 2013.09.20-tól a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. látja el.
- 2013.-ban indult el az „ITS 2020” projekt, melynek célja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának megalkotása. A projekt operatív projektmenedzsmenti feladatait cégünk látja el.
- 2013. október 25-én került aláírásra a „Szociális Városrehabilitáció Zalaegerszegen” című projekt támogatási szerződése. A projekt keretében megújul a szociális klub és a nyugdíjas otthon. A Petőfi Iskola, a Belvárosi Óvoda és Bölcsőde, a szociális klub, valamint az érintett társasházak részére megközelíthetőséget és parkolási lehetőséget biztosít a tömbbelső rehabilitáció. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. pályázik a projekt projektmenedzsmenti feladatainak ellátására.

Ezen feladatok projektmenedzsmenti feladatainak elvégzésére 21.564 eFt árbevételt tervezünk.

3. Saját ingatlanügyletek

Piacképesnek ítélt városi ingatlanok önálló vétele és értékesítése a piacon; valamint a város területén létrejövő adásvételi ügyletek közvetítése a vevő és eladó között egyedi jutalékos szerződés alapján.

A 2013-ban előrehaladott tárgyalásokat folytatunk a cég tulajdonában lévő északi ipari parki telekre, melynek eladásából 2014. évre 18.135 eFt árbevételt tervezünk.

A gazdasági válság miatt további ingatlanértékesítéssel (Ebergényi úti ingatlanok, Déli ipari parki telek, Mező utcai telek) 2014. évben nem tervez árbevételt a társaság

4. Befektetés-támogató Program működtetése

A részvénytársaság részt vesz Zalaegerszeg város Befektetés-támogató Programjának működtetésében, befektetők felkutatásával és a városba való letelepítésével, továbbá helyi vállalkozói tőke bevonásával – az önkormányzat megbízásából a felmerülő költségek megtérítése mellett, jutalék elszámolásával.

A program az alábbi részfeladatokra épül:

- a, Megtartó program (vállalkozói igények felmérése, egyedi ügyekben vállalkozói vélemények kikérése)
- b, Befektetés-támogató program (szolgáltatáscsomag fejlesztése, aktualizálása, annak célba juttatása, kiadványok megújítása, befektetők vendéglátása)
- c. Egyéb esetenként meghatározott, a tevékenységgel összefüggő feladat

A program elsődleges célja, hogy a már itt működő vállalkozásoknak segítséget nyújtsunk a munkahelyek megtartására, növelésére, illetve új cégek idetelepítésével szintén lehetőséget teremtsünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2014. évben 5.000 eFt árbevételt tervez a társaság.

5. Komplex fejlesztési projektek

Rendszerint saját ingatlanon megvalósuló, értéknövelésre alapuló projektek, amelyek a város stratégiai gazdaságfejlesztési irányvonalaihoz kapcsolódnak; komplex finanszírozással (önkormányzat, saját tőke, banki tőke, befektetői tőke, EU források).

- 2013. májusától üzemel a Zrt. saját beruházásában, pályázati támogatással megépült D és E épület az Inkubátorház területén. 2014. évre az Inkubátorház bővítés bérleti díjaiból 36.745 eFt árbevétel prognosztizálható.
- A Deák téri projektünk kivitelezésével kapcsolatban a munkaterület átadását 2014. januárjára tervezzük. A kivitelezési munkák befejezése 2015. tavaszára várható, ezért árbevételt jövőre nem tervezhetünk.
- Sütő utcai, nem értékesített ingatlanokból (7 db gépkocsibeálló, 4 db tároló) 2014. évben egy gépkocsi-megálló értékesítésével számolunk, 1.512 eFt árbevétellel.

7. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

Sütő utcai ingatlanok bérbeadásából várhatóan 462 eFt árbevétel realizálódik.

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Laktanya, Inkubátorház közműhasználati díjak) 11.133 eFt árbevételt tervezünk.

II. Üzleti terv mutatói

1. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

megnevezés	2012.12.31. bázis	2013.12.31. várható tény	2014. évi terv
árbevétel	67.125 eFt	139.665 eFt	127.160 eFt

2. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2012.12.31. bázis	2013.12.31. Várható tény	2014. Előzetes terv	Index % Terv/Bázis	Index% Terv/várható
Összes létszám	7	6,3	7,5	107,1%	119,0%
ebből szellemi	6,5	5,3	6,5	100%	122,6%
fizikai	0,5	1	1	200%	100%
Munkabéreköltség (E Ft)	18.471	16.309	18.360	99,4%	112,6%
ebből szellemi	17.823	15.008	17.160	96,3%	114,3%
fizikai	648	1.301	1.200	185,2%	92,2%
Átlagkereset (eFt/fő/hó)	220	216	204	92,7%	94,4%
szellemi	229	236	220	96,1%	93,2%
fizikai	108	108	100	92,6%	92,6%

2013. évben szükséges volt a létszámgazdálkodás átszervezése. Az inkubátorház bővülésével bővítenünk kell az Inkubátorházban dolgozók létszámát, valamint a portaszolgálat nyitvatartását is.

3. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2012.12.31. Bázis	2013. 12.31 várható tény	2014. terv	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás	2.199	577.178	0	0	
- tárgyi eszköz	2.199	577.178	0	0	
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen	2.199	577.178	0	0	

2014. évre nem tervez a társaság saját beruházást.

4. Üzleti terv összköltséges eljárással

(1. számú melléklet csatolva)

- Az eladott áruk beszerzési értéke sorban a saját ingatlanok nyilvántartási értéke szerepel, melyet az értékesítéskor kivezet a társaság a könyvekből.
- A tevékenységbe bevont alvállalkozók felé tervezett összeg az eladott, közvetített szolgáltatások sorában jelenik meg.

Zalaegerszeg, 2013. november 22.

Oláh Gábor
vezérigazgató

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Bázis	Terv	Várható tény	Előzetes terv	terv/várható
	2012.12.31	2013	2013.12.31	2014	
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	67 125	138 096	139 665	127 160	91,0%
Export értékesítés nettó árbevétele					
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	67 125	138 096	139 665	127 160	91,0%
Egyéb bevételek	229		2 429		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0			
Anyagköltség	1 079	995	1 459	1 313	90,0%
Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatások értéke	13 723	14 235	13 445	13 734	102,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	797	916	2 109	2 447	116,0%
Eladott áruk beszerzési értéke	1 799	34 752	51 669	17 571	34,0%
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	21 004	30 841	25 105	25 319	100,9%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	38 402	81 739	93 787	60 384	64,4%
Béreköltség	23 615	26 422	23 719	28 452	120,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 604	2 961	2 845	3 095	108,8%
Bérráfordítások	7 168	7 594	6 905	8 612	124,7%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	35 387	36 977	33 469	40 159	120,0%
Értékcsökkenési leírás	1 521	10 100	10 000	13 505	135,1%
Egyéb ráfordítások	2 052	1 393	1 910	1 900	99,5%
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.)	-10 008	7 887	2 928	11 212	-79,3%
Kapott osztalék és részesedés					
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége					
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	1 024	0	674	0	0,0%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		0			
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	1 024	0	674	0	0,0%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztettsége					
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	2 022	10 239	10 222	15 990	156,4%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	2 022	10 239	10 222	15 990	156,4%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	-998	-10 239	-9 548	-15 990	59,7%
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A.+-B.)	-11 006	-2 352	-6 620	-4 778	138,6%
Rendkívüli bevételek		2 542	3 325	4 968	149,4%
Rendkívüli ráfordítások	60		50		
RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-60	2 542	3 275	4 968	151,7%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+-D.)	-11 066	190	-3 345	190	-5,7%
Adófizetési kötelezettség	91	100		100	
Különadó fiz.köt.					
ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XIII.)	-11 157	90	-3 345	90	
Eredménytartalék igénybevétele					
Fizetett (jávahagyott) osztalék és részesedés					
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	-11 157	90	-3 345	90	