

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2019. március 13-i ülésének
9... napirendi pontja

Tárgy: Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt. 2019. évi üzleti terve

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 183/2017. (XII. 11.) Kt. számú határozatával döntött az egyszemélyes PFV Zrt. megalapításáról.

Az Önkormányzat a PFV Zrt.-t a Paks közigazgatási területén megvalósítani tervezett fejlesztési projektek kapcsán, az Önkormányzat feladatkörében felmerülő, központi vagy helyi költségvetési forrásokból megvalósítandó fejlesztési feladatok hatékony és szakszerű ellátása, és a fejlesztések során létrejövő vagyonelemek kezelése céljából hozta létre.

A PFV Zrt. 2018-ban elsősorban belső operatív tevékenységet végzett (működéshez szükséges feladatok), illetve megkezdte a felkészülést a Paksi Önkormányzat által hatáskörébe utalandó feladatok fogadására. Kialakították a feladatok elvégzéséhez szükséges munkaköröket.

A PFV Zrt. pontos szakmai feladatának meghatározása 2019. év elejére tolódik át, így az üzleti terv elkészítése a jelenleg ismert szakmai feladatok tükrében készült, az egyéb szakmai feladatok költség és bevételi számait becsült értékben tartalmazza.

Kérem, hogy a Képviselő-testület az előterjesztés mellékletében szereplő üzleti tervet fogadja el.

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt. 2019. évre vonatkozó üzleti tervét a melléklet szerint elfogadja.

Paks, 2019. március 1.




Szabó Péter
polgármester



A Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt.

2019. évi üzleti terve

A Társaság cégneve: Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A Társaság rövidített cégneve: Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt.

A Társaság székhelye: 7030 Paks, Dózsa Gy. út 55-61., amely egyben a Társaság központi ügyintézési helye is.

A Társaság telephelye: 7030 Paks, Rosthy u. 3.

cégjegyzékszám: 17-10-001305

adószám:26217880-2-17

képviselő: Dr. Darányi Attila Vezérigazgató

Bevezető:

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 183/2017. (XII. 11) Kt. számú határozatával döntött az egyszemélyes PFV Zrt. megalapításáról.

Az Önkormányzat a PFV Zrt.-t a Paks közigazgatási területén megvalósítani tervezett fejlesztési projektek kapcsán, az Önkormányzat feladatkörében felmerülő, központi vagy helyi költségvetési forrásokból megvalósítandó fejlesztési feladatok hatékony és szakszerű ellátása, és a fejlesztések során létrejövő vagyonelemek kezelése céljából hozta létre.

A PFV Zrt. 2018-ban elsősorban belső operatív tevékenységet végzett (működéshez szükséges feladatok), illetve megkezdte a felkészülést a Paksi Önkormányzat által hatáskörébe utalandó feladatok fogadására. Fokozatosan került feltöltésre a szükséges dolgozói létszám; 2018. december 31-re 5 fő került alkalmazásra. Vezérigazgató, gazdasági igazgató, beruházási igazgató, műszaki titkár és jogász.

A Társaság alaptőkéje 3000 darab 10.000,- Ft névértékű – „A részvénytörzsrészből, valamint 1000 darab 10.000,-Ft névértékű – „B részvénytörzsrészből, azaz összesen 4000 darab 10.000,-Ft névértékű névre szóló törzsrészből áll.

A részvények névértéke és kibocsátási értéke közötti különbség összege, vagyis 1.490.000.000,-Ft, a Társaság tőketartalékába került elhelyezésre.

I.) 2019. évi szakmai programterv:

A) PFV Zrt saját tulajdonú beruházásai:

- Vállalkozói övezet kialakítása:

2018 novemberében Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározta vállalkozói övezet létrehozását. A vállalkozói övezet alapjául szolgáló ingatlan tulajdonjogát, annak kiválasztását követően, a Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt. szerzi meg.

Ennek első lépéseként döntés született a Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt. jegyzett tőkéjének emeléséről (átszűrés tőkeemelés).

A vállalkozói park kialakításánál az alábbi ütemezést kívánjuk megvalósítani:

- tulajdonjog megszerzése: 2019. január 31.
- előkészítési szakasz: 2019. február 1-július 1.
- megvalósítási szakasz: 2019. július 1-2020. június 30.

Az előkészítési szakaszban nagyon fontos felkutatni a leendő potenciális jövőbeni vevőkört, elvégezni a telek értékesítéséhez, bérbe adásához szükséges gazdasági megtérülési számításokat.

Az értékesítésnél figyelembe kell venni a fajlagos bekerülési költségek megtérülését.

A bérbeadás esetében ki kell dolgozni a bérleti konstrukciót és a bérleti időszak végi értékesítési árakat.

Fenti ütemezés nem zárja ki, hogy esetleg néhány telek már 2019 végére eladható, vagy bérbe adható állapotba kerüljön.

- Munkásszálló építése (100főre):

A Kormány 2018 októberében újabb, a korábbiaknál jóval kedvezőbb, munkásszálló építésére vonatkozó vissza nem térítendő pályázati konstrukciót írt ki. E támogatásra, már pályázhatnak az önkormányzatok 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaságok is, illetve kedvező változás az is, hogy a korábbi 40%-os önerő helyett, már csak a beruházási költség 20%-át kell biztosítani.

Paks térségében az atomerőmű beruházás kapcsán, nemcsak az erőmű építésén dolgozó cégeknek lehet munkásszállás igénye, hanem Paks infrastruktúra bővülése miatt betelepülő gazdasági társaságok és a helyi vállalkozók számára is szükséges lehet a munkavállalók elhelyezése.

Így a PFV Zrt. nyújtana be pályázatot a támogatás elnyerésére, az önkormányzat a támogatás elnyeréséhez szükséges önerőt biztosítaná, illetve azon költségeket, melyek nem elismert költségek a pályázati kiírásban.

Fentiek miatt már elkészítettük a megvalósításhoz szükséges feladatterveket és ütemezést, mivel a pályázati beadási határidő 2019. március 15.

Beruházási ütemterv:

- Előkészítési szakasz, legfontosabb eleme a pályázat beadása 2019. március 15-ig
- Támogatási szerződés megkötése 2019. június 31-ig

Nagyon fontos, hogy minél előbb feltérképezzük azon vállalkozásokat, melyek e szolgáltatást igénybe kívánják venni, mert pályázati feltétel munkáltatók szándéknyilatkozata az igénybe vételről.

- Megvalósítási szakasz, beruházás kivitelezése 2021. június 30-ig (a pályázati kiírás szerinti véghatáridő).
- Üzemeltetés megkezdése legkésőbb 2021. július 1-től.

Mindkét beruházás pénzügyi finanszírozása, mivel az építmények a PFV Zrt. tulajdonába kerülnek, csak törzstőke emeléssel valósulhat meg. Nem minősíthető közzfeladat átadásnak, nem finanszírozható működési célú támogatással az önkormányzat részéről, mivel az ÁFA visszaigénylési lehetőség szempontjából, csak így van mód arra, hogy 100%-ban visszaigénylésre kerüljön, illetve a működtetés szempontjából is elkülönítetten kell kezelni.

A pénzügyi mérleg terv ennek szellemében készült.

E két beruházás üzemeltetése hosszú távon tudná biztosítani a PFV Zrt. költségeinek teljes finanszírozását, illetve hosszú távú jövedelem termelő képességét.

B) Közzfeladat ellátási tevékenység:

Az Önkormányzat 2018 októberében a Közzfeladat ellátás feltételeiről megállapodást kötött a PFV Zrt.-vel, miszerint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló tv. 13.§-ában szereplő önkormányzati feladatok hatékony biztosításához a PFV Zrt. -t is feladatokkal látja el.

E feladatok főként Paks városában szükséges fejlesztések előkészítésében, bonyolításában való résztvételt jelentik.

Jelenleg folynak az egyeztetések a szakmai feladatok, továbbá a pénzügyi elszámolások pontos meghatározásáról is.

Amennyiben részletesebb szakmai és pénzügyi tervek állnak rendelkezésre, akkor 2019 tavaszán az üzleti tervünk módosításra kerülhet.

II.) Mérleg és eredményterv:

Paks Város Önkormányzata és a PFV Zrt. a Közfeladat ellátás feladatainak átadására szerződést kötött, melyben szabályozta a PFV Zrt. finanszírozásának módját és feltételeit. Az e szerződésben foglaltak szerint a feladatok ellátásához szükséges fedezetet, részben támogatás, részben a feladatok ellentételezéseként a külön megállapodásokban meghatározott árbevétel teremti meg.

A mérleg és eredményterv azon szakmai tervezett feladatok ismeretében készült, melyek jelenleg már konkretizálódtak.

Mérleg:

Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE 'A' változat
Eszközök

Tételek száma	A tételek megnevezése	adatok e Ft	
		Nyitó	Tárgyév
a	b	c	e
1	A Befektetett eszközök		2 533 715
2	I. Immateriális javak		115
9	Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. Tárgyi eszközök		2 533 600
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III Befektetett pénzeszközök		
25	Befekt. püi. eszk. érték helyesbítése		
8	B Forgóeszközök		293 850
9	I. Készletek		
10	II. Követelések		600
11	III Értékpapírok		
12	IV Pénzeszközök		293 250
13	C Aktiv időbeli elhatárolás		100
14	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		2 827 665

A tárgyi eszközök soron szerepelnek az alábbi kiemelt beruházási tételek:

- Vállalkozói park telek kialakítás:

telek vásárlás	1.400.000 eFt
közművesítés	600.000 eFt
<u>kerítés,úthálózat,tereprendezés</u>	<u>300.000 eFt</u>
Összesen:	2.300.000 eFt

- Munkásszálló beruházás:

tervezés	25.000 eFt
<u>egyéb munkák</u>	<u>200.000 eFt</u>
	225.000 eFt

A pénzeszközök soron a munkásszálló kalkulált pályázati összegéből, és az önkormányzat által biztosított önerőből fennmaradó 266 millió, valamint a működéshez szükséges bankszámlapénz szerepel.

Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE 'A'
változat **Források**

Tétel szám	A tétel megnevezése	Nyitó	Tárgyév 2019 <i>terv</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>e</i>
53	D Saját tőke	30 000	2 445 092
54	I. Jegyzett tőke	30 000	50 000
55	Ebből visszavásárolt tulajdonú részesedés névértéke		
56	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
57	III. Tőketartalék		2 398 250
58	IV. Eredménytartalék		
59	V. Lekötött tartalék		
60	VI. Értékelési tartalék		
61	VII. Adózott eredmény		-3 158
62	E Céltartalékok		
66	F Kötelezettségek	0	382 523
67	I. Hátrasorolt kötelezettségek		
71	II. Hosszúlejáratú kötelezettség		373 000
80	III. Rövidlejáratú kötelezettség		9 523
90	G Passzív időbeli elhatárolás		50
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN		2 827 665

A saját tőke összege két részből áll:

- egyrésztől **50 millió a jegyzett tőke összege**, mely 2018 novemberi önkormányzati döntés alapján 4000db 10 000.-Ft névértékű részvényből tevődik ki, valamint a tervezett beruházások fedezetéül szolgáló, 2019. évre tervezett tőkejuttatási igény miatt 10 milliós jegyzett tőke emelés szükséges.
- másrésztől tőketartalékból, melyet a részvényekre jutó ársziós tőke emelésből áll. 2018 novemberében önkormányzati döntés alapján 1.490.000eFt tőkeemelés történt. Illetve a 2019. évi, a PFV Zrt. tulajdonába kerülő tervezett beruházásokhoz újabb ársziós tőkeemelésre lesz szükség 908.250eFt összegben.

– vállalkozói park	800.000eFt
– munkásszálló pályázati önerő	93.250eFt
– munkásszálló pályázati <u>szempontból nem elismerhető költségei</u>	<u>25.000eFt</u>
összesen:	918.250eFt

A hosszú lejáratú kötelezettségek 373 milliós összege a munkásszálló teljes pályázati támogatásának összege, mely egyéb bevételként történő elszámolása, a beruházás aktiválását követően az épület amortizációjával arányosan történik.

Az adózott eredmény negatív összegét az okozza, hogy az önkormányzat nem finanszírozhatja támogatással a saját tulajdonú beruházások, beruházási költségként nem elszámolható költségeket.

Eredmény kimutatás:**Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt.**Egyszerűsített éves beszámoló 'A'
EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)adatok E
Ft-ban

A tétel megnevezése	Nyitó	Tárgyév 2019 terv
<i>b</i>	<i>c</i>	<i>e</i>
Értékesítés nettó árbevétele		73 000
Aktivált saját teljesítmények		
Egyéb bevételek		116 192
III.sorból: visszaírt értékvesztés		
Anyagjellegű ráfordítások		76603
Személyi jellegű ráfordítások		100 522
Értékcsökkenési leírás		3 200
Egyéb ráfordítások		12 025
VII.sorból: értékvesztés		
Üzemi tevékenység eredménye		-3158
Pénzügyi műveletek bevételei		
Pénzügyi műveletek ráfordításai		
Pénzügyi műv. eredménye		
Szokásos vállalkozási eredmény		-3158
Adózás előtti eredmény		-3158
Adófizetési kötelezettség		
Adózott eredmény		-3158

Nettó árbevétel (73.000eFt)

A nettó árbevételt az önkormányzattól származó, a közfeladatellátás során leszámított bonyolítási díjak, műszaki ellenőri tevékenység díjbevételei képezik. Becsült összeg, mivel a 2019 évre vonatkozó pontos közfeladat ellátási terv nem került meghatározásra.

A PFV Zrt saját beruházásai esetében 2019-ben még árbevétel nem képződik.

Egyéb bevételek (116.192eFt)

Az önkormányzattól származó működési költségekre kapott támogatás összege kerül ide.

Egyéb ráfordítások (12.025eFt)

A működési költségekre arányosítással megállapított nem visszaigényelhető ÁFA tervezett összege 12 millió, valamint csekély összegben a kamarai tagdíj szerepel.

Kiemelendő, hogy a PFV Zrt. saját beruházások költségeit elkülönítetten tartja nyilván az ÁFA törvény szempontjából, így e költségek ÁFA tartalma 100%-ban visszaigényelhető. Éppen ezért nem lehet önkormányzati támogatásból finanszírozni e beruházások költségeit.

Az adózott eredmény összege negatív, mert a közfeladatellátási szerződés keretében ugyan biztosított szerény mértékű nyereség a PFV Zrt. számára (nem kerül elvonásra a teljes

árbevétel), de a két saját beruházáshoz kapcsolódó, beruházási költségként nem elszámolható költségekre nem lehet igénybe venni működési célú támogatást, sem tovább számlázni az önkormányzat részére, emiatt csekély veszteséggel számolhatunk (piaci bevétel beállításával elkerülhető), Esetleges telek bérbeadás már elképzelhető a vállalkozói park befejezése előtt is, hiszen a telkek közművesítésének kialakítása folyamatos.

E beruházásokhoz kapcsolódó, beruházási költségként nem elszámolható költségek tervezett összege 10 millió Ft

(marketing, hatástanulmány, ügyvédi díjak stb.)

Beruházások elkészültét követően a bevételével exponenciálisan nőhet, két év múlva a PFV Zrt. eredményes gazdálkodást tud folytatni.

Költségek részletezése:

KÖLTSÉGEK (ÁFA nélkül)	180 325
Személyi jellegű kiadások:	100 522
Munkabérek	76 500
Béren kívüli juttatások	1 798
Munkába járás, kiküldetés költségtérítés	500
Foglalkoztatottak személyi juttatásai összesen:	78 798
Választott tisztségviselők juttatási	4 200
Egyéb személyi juttatások összesen:	4 200
Személyi juttatások összesen:	82 998
Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	17 524
Anyagjellegű költség összesen	76 603
Közüzemi díjak	600
Nyomtatvány	200
Egyéb anyagköltség	400
Postaköltség	240
Üzemanyagköltség	2 880
Anyagköltség összesen	4 320
Informatikai szolgáltatások igénybevétele	600
Telefon+internet	384
Kommunikációs szolgáltatások	984
Könyvelés	1 800
Könyvvizsgálat	960
Bérleti és lízing díjak	3 112
Autófenntartás	400
Jogi szolgáltatások (nem beruházáshoz kapcsolódó)	3 000
Egyéb szolgáltatások	828
Vagyonbiztosítás	448
Szolgáltatási kiadások	10 548
Egyéb pénzügyi műveletek kiadásai (banki költség)	2 640
Egyéb dologi kiadások	8 111

Különféle befizetések és egyéb dologi kiadások	10 751
Beruházásokhoz kapcsolódó fel nem osztott költségek	50 000
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	3 200
Immateriális javak	1 200
Beruházás bérelt ingatlanon	
Informatikai eszközök	1 200
Egyéb tárgyi eszközök	800

Személyi jellegű juttatások(100.522eFt):

Béreköltség:

2018. december 1-től 5 fő létszámmal működik: vezérigazgató, beruházási és gazdasági igazgató, műszaki titkár és jogász.

Az elvégzendő munkákhoz szükséges 2019-ben mély- és magasépítési vezető (mérnök), két fő projekt manager, egy fő műszaki ellenőr, valamint egy fő adminisztrátor felvétele.

Így a PFV Zrt. teljes létszáma 11 fő lenne 2019. év végére.

Tiszteletdíj: A Felügyelő Bizottság tagjai részére a Javadalmazási szabályzatban meghatározottak szerint, 2018-hoz képest nem változott.

Béren kívüli juttatás: Évi 200eFt/fő

Anyag jellegű kiadások főbb tételei (76.603eFt):

Anyagköltség: Az üzemeltetéshez szükséges tételeket tartalmazza

Szolgáltatások: A működéshez szükséges tételeket tartalmazza.

- bérleti díj: A PFV Zrt. bérleményben működik, a létszámbővítéshez újabb irodára is szükség van, mely megoldható a jelenlegi telephelyen, tervezett ár átlagban nettó 2500 Ft/nm/hó
- ügyvédi díjak: a működéshez szükséges jogi költségek kalkulált értéke
- a könyvelési díj: tartalmazza a bérszámfejtés, adózási és számviteli feladatokat is, e szolgáltatás saját hatáskörben történő végzése mintegy háromszorosa lenne a beállított költségnek (szükséges lenne : szoftver, két fő TB ügyintéző, könyvelő egy fő stb..) díja 150eFt/hó
- könyvvizsgálói díj: alkalmazása törvényi előírás (terv 80eFt/hó)
- egyéb dologi kiadások: tartalmazza az egyéb ráfordításokat és a vissza nem igényelhető ÁFA-t 12 millió összegben. Mivel a PFV Zrt. finanszírozása javarészt önkormányzati támogatás formájában történik, mely nem árbevétel, így a működéshez szükséges költségek ÁFA-ja csak arányosítva igényelhető vissza (tervezett visszaigénylési arány 30%).

A beruházási számlák ÁFA tartalma, betartva az 2007.évi CXXVII. ÁFA törvény 123. §-ának előírásait, 100%-ban levonható.

Fel nem osztható, beruházásokhoz kapcsolódó költségek (50.000eFt):

- A közfeladatellátásból származó feladatok ellátásához szükséges beruházási költségként nem elszámolható költségtételek jelennek itt meg, amennyiben a szállítói számlák a PFV Zrt. részére állítódnak ki (pl.):
 - hatástanulmány költségek
 - marketing költségek
 - kivitelezői tervkoncepció
 - ügyvédi munkadíj
 - hatósági díjak
 - közbeszerzési költség
- A saját beruházásokhoz is kapcsolódhatnak olyan költségtételek, melyek nem aktiválhatóak beruházási költségként, e tételek nem finanszírozhatóak az önkormányzat által, kalkulált összege 10 millió.

Mivel az üzleti terv készítésének időpontjában még nem áll rendelkezésünkre a 2019. évi PFV Zrt. feladatköre a közfeladat-ellátási szerződés alapján, csak **becsülni** lehetett az e feladat ellátáshoz kapcsolódó költségeket.

Amennyiben e költségek változnak, ezzel arányban a befolyó árbevétel is változni fog, így nagy hatással nem lesz az előirányzott költségvetésre.

Egyéb dologi kiadások:

A közfeladat ellátási megállapodásban foglaltak szerint a felmerülő számszakilag tervezhető költségek 5%-át ún. tartalék költségkeretként képezheti meg a PFV Zrt. az előre nem látható feladatok fedezetére.

Paks, 2018.november 30.

Dr. Darányi Attila
vezérigazgató