

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2019. április 24-i ülésének
19. napirendi pontja

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

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

1) 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.

2019. évre vonatkozóan az Felügyelő Bizottság a PFV Zrt. üzleti tervét a 4/2019. (I.31.) határozatával elfogadta és támogatta annak alapító általi elfogadását. Az üzleti terv a korábban a TVI által engedélyezett közfeladat ellátási megállapodás aláírásának figyelembevételével készült. Azonban e megállapodás nem került aláírásra. Valamint február hó folyamán olyan döntések születtek, melyek nagymértékben megváltoztatják a korábbi üzleti terv sarokszámait, emiatt feltétlenül módosítása vált szükségessé.

A módosított üzleti tervet a Felügyelő Bizottság újra tárgyalta.

2) A PFV Zrt. Alapszabályában előírtaknak megfelelően a vezérigazgató üzleti évre vonatkozó prémiumfeltételeit az alapító határozza meg a Felügyelő Bizottság jóváhagyásával.

A Javadalmazási szabályzatban foglaltak szerint a vezérigazgatónak adható prémium összege az éves bér 20%-a.

A vezérigazgató 2019. évi prémiumfeltételei az alábbiak szerint kerülnének meghatározásra:

Prémium feladat , és a teljes prémium összeg megoszlása

- | | |
|---|-----|
| – kettő db beruházási bonyolítási szerződés megkötése | 30% |
| – 35 millió forint összegű műszaki ellenőrzési szerződés megkötése | 30% |
| – a tervezett eredmény (veszteség) 50%-os csökkenése | 30% |
| – a vállalkozói park előkészítési fázisának lezárása 2019. december 31-ig | 10% |

A Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt. üzleti tervét és a PFV Zrt. vezérigazgatójának prémiumfeltételeit a Felügyelő Bizottság a 9/2019. (IV.2.) számú határozatával elfogadta és támogatta annak Alapító általi elfogadását.

Az értékelést és a prémium kifizetésének mértékéről szóló döntést az alapító határozza meg a PFV Zrt. 2019. évi éves beszámolójának elfogadásával egyidejűleg.

Határozati javaslat:

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a PFV Zrt. az előterjesztés melléklete szerinti 2019. évi üzleti tervét 1.732 586 eFt mérlegfőösszeggel,-8 444 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

2. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a PFV Zrt. vezérigazgatójának 2019. évi prémiumfeltételeit az alábbiak szerint elfogadja.

A PFV Zrt. vezérigazgatójának, dr. Darányi Attilának 2019. évi prémiumfeltételei:

Prémium feladat és a teljes prémium összeg megoszlása

- kettő db beruházási bonyolítási szerződés megkötése 30%
- 35 millió forint összegű műszaki ellenőrzési szerződés megkötése 30%
- a tervezett eredmény (veszteség) 50%-os csökkenése 30%
- a vállalkozói park előkészítési fázisának lezárása 2019. december 31-ig 10%

Az értékelést és a prémium kifizetésének mértékéről szóló döntést az alapító határozza meg a PFV Zrt. 2019. évi éves beszámolójának elfogadásával egyidejűleg.

Felelős: Szabó Péter polgármester (operatív felelős a társaság gazdasági vezetője)

Határidő: 2020.május.31

Paks, 2019. április 12.




Szabó Péter
polgármester



PFV Zrt.
Paks

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 183/2017. (XII. 11) 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 törzsrészvényből áll.

A részvények névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet 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 Önkormányzatának Képviselő Testülete elhatározta vállalkozói övezet létrehozását, és döntött arról, hogy 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 (ázsziós tőkeemelés).

A vállalkozói park kialakításánál az alábbi ütemezést kívánjuk megvalósítani:

- tulajdonjog megszerzése: 2019.április 30.
- előkészítési szakasz: 2019.máj.1-december 31.
- megvalósítási szakasz: 2020.január 1.-2020.december 31.

2018 november-december hó folyamán a PFV Zrt. bemutatta több önkormányzati bizottsági ülésen a vállalkozói övezettel kapcsolatos üzleti és pénzügyi elképzeléseit, mely szerint a befektetett tőke megtérülése kb. 7 éven belül várható.

Az előkészítési szakaszban megfelelő marketing stratégia alapján nagyon fontos felkutatni a leendő potenciális jövőbeni vevőkört, elvégezni a telek értékesítéséhez, bére adásához szükséges mélyebb gazdasági megtérülési számításokat.

A vállalkozói övezet kialakított területeire ki kell dolgozni a bérleti konstrukciót, az értékesítési árakat, kiemelt figyelmet fordítva arra, hogy a fajlagos bekerülési költségek megtérüljenek.

Fenti ütemezés nem zárja ki, hogy esetleg néhány telek már 2020. második negyedévében eladható, vagy bérbe adható állapotba kerüljön.

A beruházás pénzügyi finanszírozása, mivel az építmények a PFV Zrt tulajdonába kerülnek, csak törzstőke emeléssel valósulhat meg, nem finanszírozható működési célú támogatással az önkormányzat részéről.

B) Az önkormányzat részére végzett tevékenységek:

A PFV Zrt. 2018-ban operatív, a cég működését megalapozó szakmai munkát végzett, melynek finanszírozását az önkormányzat csekély összegű ún. de minimis támogatással biztosította.

Az Önkormányzat 2018 októberében előkészítette a PFV Zrt-vel kötetendő Közfeladat ellátás feltételeiről megállapodást, miszerint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló tv. 13.§-ban szereplő önkormányzati feladatok hatékony biztosításához a PFV Zrt. -t is feladatokkal látja el. E szerződést a Támogatást Vizsgáló Iroda jóváhagyta 2019. januárjában, az Önkormányzat Képviselő Testülete a 7/2019(I.31) határozatával elfogadta.

Azonban további egyeztetések során az a döntés született, hogy nem közfeladat ellátási megállapodás keretében adja át a feladatokat a PFV Zrt. részére, hanem 2019-ben is, a 2018 évihez hasonlóan közszolgáltatási csekély összegű támogatásból valósítja meg a PFV Zrt. árbevételrel nem fedezett működési költségeinek finanszírozását.

Az önkormányzat műszaki osztályával folytatott egyeztetéseket követően az alábbi feladatok körvonalazódtak a PFV Zrt. részére 2019 évre vonatkozóan.

- önkormányzati közbeszerzési eljárásokhoz kapcsolódó műszaki adatlapok készítése
- önkormányzati beruházások műszaki ellenőrzéseinek előkészítése, megszervezése, ellátása
- beszerzések bonyolítása az önkormányzat intézményei, gazdasági társaságai részére
- az év során **önkormányzati igény alapján** 2019 évre betervezett önkormányzati beruházások bonyolítása:
 - a) *tervező kiválasztásának előkészítése és a tervező kiválasztásának koordinálása, közbeszerzési eljárás (tervpályázat) lefolytatása esetén a közbeszerzési eljárás (tervpályázat) előkészítése, valamint a közbeszerzési eljárás (tervpályázat) lefolytatásának koordinálása,*
 - b) *az építési beruházás előkészítése, szükség szerint előtanulmányok (elsősorban vázlattevé, tanulmányterv, megvalósíthatósági tanulmány) készítése, készíttetése,*
 - c) *a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás eljárást megindító felhívásának és a közbeszerzési dokumentumoknak az elkészítése,*
 - d) *az építési beruházás megvalósítására irányuló közbeszerzési eljárás lebonyolításának figyelemmel kísérése,*
 - e) *európai uniós forrásból megvalósuló építési beruházás esetében a támogatást nyújtó szervezettel való kapcsolattartás,*

- f) a közbeszerzési eljárás szabályszerű lefolytatásának ellenőrzését végző szervezetekkel való kapcsolattartás,
- h) a tervezői művezetés szükségességének meghatározása,
- i) a beruházás megvalósításával (kivitelezésével) kapcsolatos lebonyolítói feladatok,
- j) az elkészült építési beruházás átadás-átvételi eljárásának koordinálása, a birtokba-adásával és a használatbavételi eljárással kapcsolatos feladatok elvégzése,
- k) az utó-felülvizsgálati eljárásokkal, szavatossági és garanciális igények érvényesítésével kapcsolatos lebonyolítói feladatok.

Az ellátandó feladatokat a PFV Zrt. az önkormányzattal kötendő vállalkozói szerződés keretében végzi.

Az önkormányzat a 2015 évi CXLI. tv. 9.§(h) bekezdése szerint az önkormányzat köthet vállalkozói szerződést PFV Zrt-vel közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül ún. in-house szerződés keretében.

II.) Mérleg és eredményterv:

A PFV Zrt. részére feladatainak ellátásához szükséges fedezetet, részben a csekély összegű támogatás, részben a feladatok ellentételezéseként vállalkozói szerződésekben meghatározott árbevétel teremti meg.

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

Mérleg:

Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE 'A' változat
(Eszközök)

Tétel szám	A tétel megnevezése	adatok e Ft	
		Nyitó	Tárgyév
a	b	c	e
1	A Befektetett eszközök		1 693 205
2	I. Immateriális javak		148
9	Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. Tárgyi eszközök		1 693 057
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III. Befektetett pénzeszközök		
25	Befekt.püi.eszk.értékhelyesbítése		
8	B Forgóeszközök		39 281
9	I. Készletek		
10	II. Követelések		600
11	III. Értékpapírok		

12	IV. Pénzeszközök		38 681
13	C Aktiv időbeli elhatárolás		100
14	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		1 732 586

A *tárgyi eszközök* soron szerepelnek az alábbi kiemelt beruházási tételek:

Vállalkozói park telek kialakítás:

telek vásárlás+átírási költsége	1.463.457 eFt
<u>kerítés,úthálózat,tereprendezés</u>	<u>220.000 eFt</u>
Összesen:	1.683.457 eFt

A *pénzeszközök* soron a működéshez szükséges bankszámlapénz szerepel.

Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE 'A' változat
(Források)

Tétel szám	A tétel megnevezése	Nyitó	adatok e Ft
			Tárgyév 2019 terv
a	b	c	e
53	D Saját tőke	30 000	1 725 013
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		1 683 457
58	IV. Eredménytartalék		
59	V. Lekötött tartalék		
60	VI. Értékelési tartalék		
61	VII. Adózott eredmény		-8 444
62	E Céltartalékok		
66	F Kötelezettségek	0	7 523
67	I. Hátrasorolt kötelezettségek		
71	II. Hosszúlejáratú kötelezettség		
80	III. Rövidlejáratú kötelezettség		7 523
90	G Passzív időbeli elhatárolás		50
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN		1 732 586

A saját tőke összege két részből áll:

- egyrésztől **50 millió Ft a jegyzett tőke összege**, mely az alapításkori 30 millió törzstőke összege, a 2018 novemberi önkormányzati döntés alapján 10 millió Ft tőkeemelés, valamint a tervezett beruházások fedezetéül szolgáló, 2019-évre tervezett tőkejuttatási igény miatt újabb 10 millió Ft jegyzett tőke emelés került beállításra.
- másrésztől tőketartalékból, melyet a részvényekre jutó ázsios tőke emelésből áll. 2018 novemberében önkormányzati döntés alapján 1.490.000eFt tőkeemelés történt. Illetve a 2019 évi, a PFV Zrt tulajdonába kerülő tervezett vállalkozói park fejlesztése miatt újabb ázsios tőkeemelésre lehet szükség 203.457eFt összegben.

Az adózott eredmény negatív összegét az okozza, hogy a tervezett költségek és ráfordítások összegét a tervezett árbevétel figyelembe vételével sem fedezi az adható csekély összegű támogatás, mivel a 360/2012/EU bizottsági rendelet alapján e támogatási forma egymást követő három pénzügyi évben max. 500ezer EUR összeg adható. A PFV Zrt önkormányzati finanszírozása 2018-ban is e támogatási formában történt, a két év összeszámításával, a határértéket figyelembe véve a támogatás tervezett 109 milliós összege nem növelhető.

Eredménykimutatás:

Paksi Fejlesztési és Vagyongazdálkodási Zrt

Egyszerűsített éves beszámoló 'A' EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

Tétel szám	A tétel megnevezése	adatok e Ft	
		Nyitó	Tárgyév 2019 terv
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>e</i>
I.	Értékesítés nettó árbevétele		28 000
II.	Aktivált saját teljesítmények		
III.	Egyéb bevételek		109 032
	III.sorból: visszaírt értékvesztés		
IV.	Anyagjellegű ráfordítások		28 892
V.	Személyi jellegű ráfordítások		108 919
VI.	Értékcsökkenési leírás		3 200
VII.	Egyéb ráfordítások		4 465
	VII.sorból: értékvesztés		
A	Üzemi tevékenység eredménye		-8 444
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		
B	Pénzügyi műv. eredménye		
C	Szokásos vállalkozási eredmény		-8 444
D	Adózás előtti eredmény		

X	Adófizetési kötelezettség		
E	Adózott eredmény		-8 444

Nettó árbevétel(28.000 eFt)

A nettó árbevételt az önkormányzattól származó, leszámlázott bonyolítási díjak, műszaki ellenőri tevékenység díjbevételei képezik, csökkentve az alvállalkozók részére kifizetett szolgáltatás ráfordításával.

A PFV Zrt saját beruházása esetében (Vállalkozói park) 2019-ben még árbevétel nem képződik. A tervezett nettó árbevétel összegéből 15 millió a már egyeztetett, elvégzendő munkák alapján került beállításra, 13 milliót terveztünk a körvonalazódó szerződések alapján.

Egyéb bevételek.(109.032 eFt)

Az önkormányzattól származó működési költségekre kapott támogatás összege kerül ide.

Egyéb ráfordítások(4 465 eFt)

A működési költségekre arányosítással megállapított nem visszaigényelhető ÁFA tervezett összege 4,4 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.

Az adózott eredmény:(-8 444 eFt)

Az árbevétel adatok a már konkrétan meghatározott feladatok alapján kerültek meghatározásra. A jelenleg még csak tárgyalás alatt lévő beruházásokhoz kapcsolódó vállalkozási szerződések létrejötte esetén az árbevétel növekedésével akár csekély összegű pozitív eredmény is megvalósítható.

Költségek részletezése:

KÖLTSÉGEK	141 011
Személyi jellegű kiadások:	108 919
Munkabérek	76 500
Béren kívüli juttatások	1 798
Munkába járás ,kiküldetés költségtérítés	500
Foglalkoztatottak személyi juttatásai összesen:	78 798
Választott tisztségviselők juttatási	4 200
Megbízási díjak	6 940
Egyéb személyi juttatások összesen:	11 140
Személyi juttatások összesen:	89 938
Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	18 981

Anyagjellegű költség összesen	28 892
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	2 640
Egyéb dologi kiadások	400
Egyéb kiadások	3 040
Beruházásokhoz kapcsolódó fel nem osztott költségek	10 000
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	3 200
Immateriális javak	1 200
Beruházás bérelt ingatlanon	
Informatikai eszközök	1 200
Egyéb tárgyi eszközök	800

Személyi jellegű juttatások (108.919 eFt):

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 11fő 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

Megbízási díjak:

Az önkormányzat részére végzendő műszaki ellenőri munka a Társaság jelenlegi humán erőforrásával nem ellátható, ezért egyéni műszaki ellenőrök bevonását tervezzük megbízási szerződéssel.

Anyag jellegű kiadások főbb tételei(28.892 eFt):

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 netto 2500Ft/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 80 eFt/hó)
- egyéb szolgáltatások, munka-tűzvédelem, üzemorvos díja, oktatás stb...

Fel nem osztható, beruházásokhoz kapcsolódó költségek (10.000 eFt):

- A vállalkozói szerződésekben rögzített feladatok ellátásához szükséges beruházási költségként nem elszámolható költségtételek jelennek itt meg, amennyiben a szállítói számlák a PFV Zrt részére állítódnak ki, és nem kerül tovább számlázásra az önkormányzat felé(pl.):
 - hatástanulmány költségek
 - marketing költségek
 - kivitelezői tervkonceptió
 - ügyvédi munkadíj
 - hatósági díjak
 - közbeszerzési költség
- A saját beruházáshoz kapcsolódó beruházási költségként nem elszámolható költségek. (pl. marketing költség)

Egyéb dologi kiadások: (3040 eFt)

- egyéb dologi kiadások: hatósági díjak, egyéb kis összegű kiadások, banki költségek

Paks, 2019. márc.22.

Dr. Darányi Attila
vezérigazgató