

Üzleti terv 2023. évre

Szentgrótert Kft.

Zalaszentgrót

2023. május 15.

Tisztelt Képviselőtestület!

Jelen **üzleti terv** a Szentgrótert Kft. tulajdonos önkormányzatának döntését készíti elő. Az üzleti terv összeállításának alapjául szolgáló dokumentumok, információk az alábbiak:

- 2022. december 31-ei főkönyvi adatok
- 2022. évre szóló beszámoló
- 2023. január – március havi tényadatok
- a meglévő szerződéses vevői, szállítói és munkavállalói állományi adatok
- tulajdonos önkormányzat 2023. év elején hozott stratégiai döntései – SZE-VA Grót nKft. megalapítása, zöldterületkezelés in-house kiszervezése.

A fenti körülményekre való tekintettel a korábbi évekhez képest az üzleti terv teljes átalakítása vált szükségessé 2023. január, majd 2023. május hónaptól. Ennek legfontosabb részei:

- 2023. évre a korábbi 6 divízió helyett 8 db került tervezésre
- a Zöldterület divízió 2023. május 3-ával megszűnt
- a tulajdonossal kötött bérleti üzemeltetési szerződés alapján a Dózsa 9 társasház üzemeltetése külön divízióként kerül bemutatásra.
- 2023. májustól az általános költségek (bank, üzemorvos, könyvitel, cégvezetés, FB stb) a Cégmenedzsment divízióban került tervezésre, és tárgydíj időszak után – a pontosabb megítélés érdekében az alábbi megosztásban kerül elszámolásra a többi, 7 db divízió között:

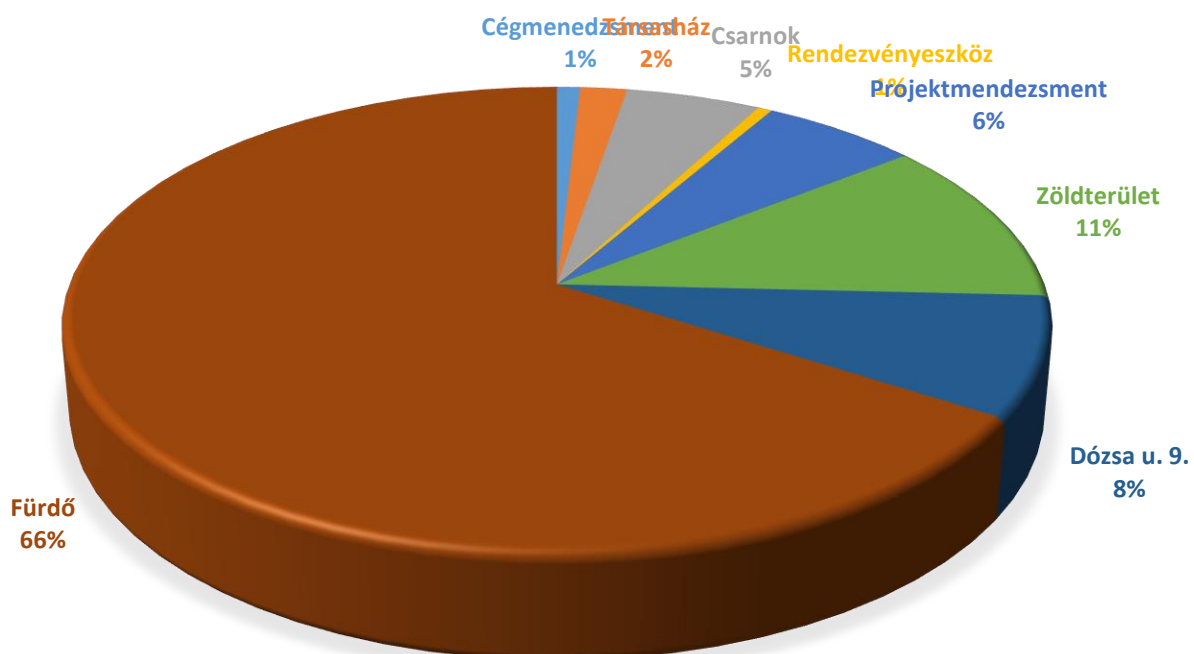
<i>Divízió</i>	<i>Megoszlás</i>
<i>Társasházkezelés</i>	5 %
<i>Fejlesztési ügynökség</i>	10 %
<i>Rendezvényekre eszközök biztosítása</i>	5 %
<i>Sportcsarnok üzemeltetés</i>	15 %
<i>Zöldterület gondozás</i>	0 %
<i>Dózsa 9 társasház üzemeltetés</i>	10 %
<i>Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése</i>	55 %

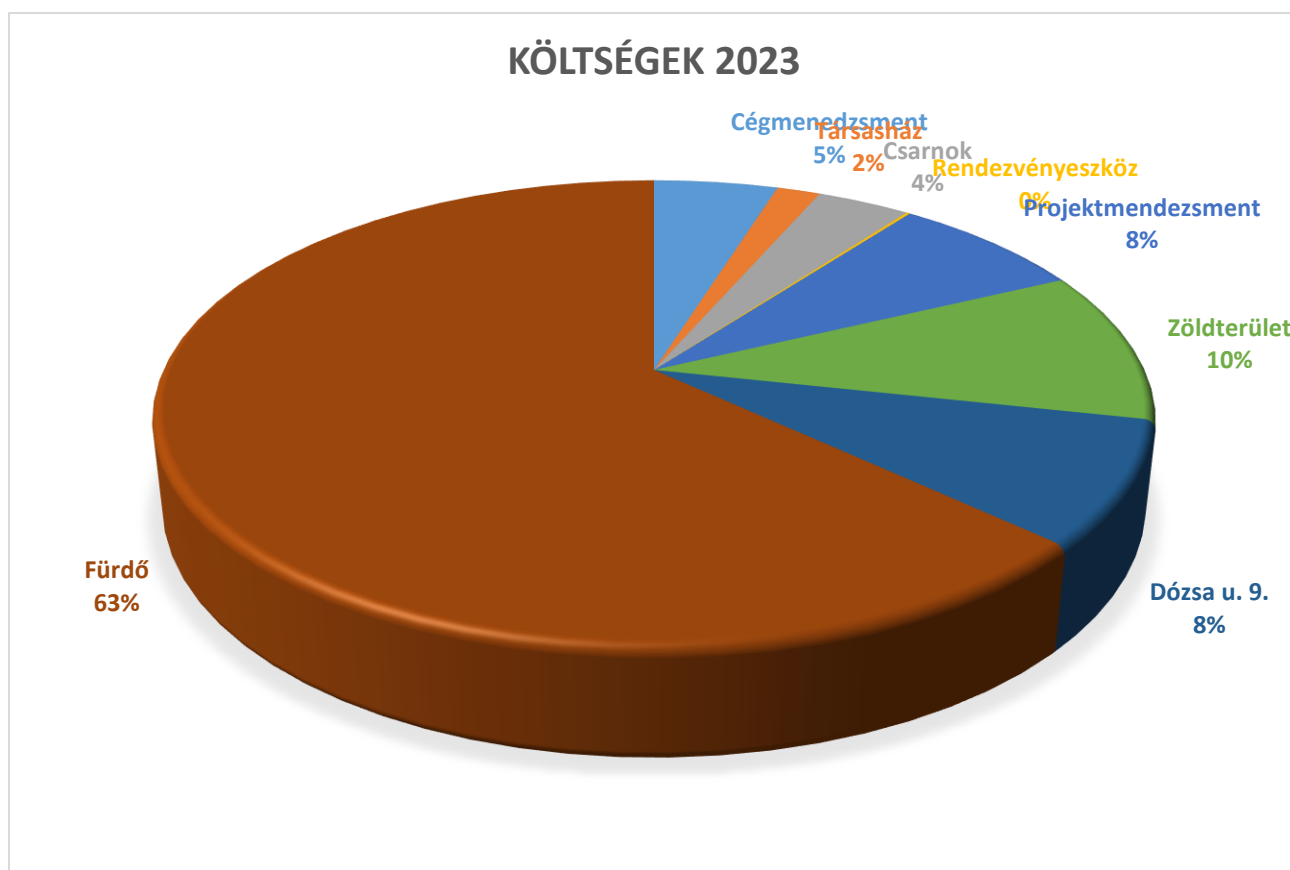
A fentiekre tekintettel 2023. évre szóló üzleti terv 130 221 e Ft kiadással, 126.653 e Ft bevétellel tervez, így a jelenlegi számítások alapján a Szentgrótert KFT 2023. évben 3 567 e Ft veszteséggel számol.

Megnevezés	Költségek 2022	Bevételek 2022	Eredmény
Cégmenedzsment	6 264 728	1 117 000	- 5 147 728
Társasház	2 186 760	2 261 224	74 464
Csarnok	4 724 816	6 509 501	1 784 685
Rendezvényeszköz	181 878	681 853	499 976
Projektmenedzsment	9 925 076	7 615 153	- 2 309 923
Zöldterület	13 712 686	14 436 639	723 953
Dózsa u. 9.	11 152 408	10 547 626	- 604 782
Fürdő	82 072 787	83 484 760	1 411 973
Összesen:	130 221 138	126 653 756	- 3 567 382

A következő diagramok a tervezett bevételek és költségek megoszlását mutatja.

BEVÉTELEK 2023





2023. év tervezése

A kialakított divíziókat külön, havi felbontásban, ill. összegezve is vizsgáltuk.

A tervezés során figyelembe vettük a jogszabályváltozásokból adódó **béremelkedéseket, járulékváltozásokat, a 2022-es év tapasztalatai alapján az üzemeltetési költségek** (pl. üzemanyag, energia) **árváltozásait, illetve egyéb a Kft működését befolyásoló trendeket.**

Divíziók terveinek vizsgálata:

Cégmenedzsment:

Éves szinten a Cégmenedzsment 6 264 e Ft-ot tesz ki, mely a divíziók között az új fent meghatározott arányoknak megfelelően kerül utólag szétosztásra. (Az új felosztás a divíziók eredményességét jelentősen befolyásolja, tekintettel arra, hogy a korábbi években a most törlésre kerülő Zöldterület divízió viselte ezen költségek második legnagyobb arányú (35 %) részét, így az eddig kisebb arányban részesült divíziók is jobban terhelődnek.)

A bevételek között itt jelenik meg a zöldterületfenntartásban használatos gépek bérleti díj bevétele.

1. Társasházkezelés

2023-ban az előző évekhez képest további 2 társasház kezelését látja el a Szentgrótert Kft. A Dózsa Gy. úti irodaház üzemeltetése az új feladatellátás módja alapján külön divízióban kerül bemutatásra.

E szolgáltatáson 2023-ben díjemeléssel nem tervezünk.

A jelenlegi számítások szerint a divízió **74 e Ft. nyereséggel** számol. Ennek legfőbb főbb oka, a korábban a tulajdonos által fizetett Dózsa Gy. 9. szám alatti társasház kezelési díja a bérleti-üzemeltetési szerződésre való tekintettel nem realizálható.

2. Fejlesztési Ügynökség

Az Ügynökség a feladatait új vállalkozási szerződés keretében nettó 4.200 e Ft összegű önkormányzati megbízással látja el 2023-ben.

A 2023-es tervben a meglévő szerződéses állomány alapján, összesen 3.415 e Ft összegű menedzsment bevétellel számoltunk.

Jelenlegi tervek alapján **e tevékenység 2.310 eFt veszteséget** mutat, melynek oka a meglévő szerződéses állomány egy részének 2024-re húzódása.

3. Rendezvényi eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel

E divízió tervezésénél a 2023-ban a meglévő eszközállománnyal számoltunk, aminek felújítása, karbantartása az előző évben már megtörtént. Kiemelkedő karbantartási költségekkel előzetesen nem számolunk.

Külön személyi jellegű költségekkel szintén nem szükséges tervezni a divízió tekintetében, mivel a jelenlegi eszközállomány kezelése külön nevesített munkatársat nem igényel.

A divízió működtetése azon túl, hogy a zalaszentgróti közösségi rendezvények színvonalához és költségmegtakarításához jelentősen hozzájárul, az előző évekkal ellentétben **2023-re „jelentősebb” (499 e Ft) eredményt mutat.**

4. Sportcsarnok kezelése

Bevételek között jelenik a bérleti-üzemeltetési szerződés keretében a tulajdonos felé számlázott éves nettó 1.750 e Ft vállalkozói díj, ill. itt jelenik meg a sportcsarnokhasználat bérleti díja 4.759 e Ft. összegben.

A korábban kialakított bérleti díjakkal tervezve a divízió eredményesen működtethető, **a divízió jelenlegi adatok alapján cca. 1 784 e Ft-os nyereséggel számol.**

5. Zöldterület gondozás

Ezen divízió a Zalaszentgrót Város Önkormányzatával kötött vállalkozói szerződés 2023. május 3-ai megszűnésével törlésre került. A számítás az év első 5 hónapjára vonatkozó részben realizált, részben tervezett bevételekkel és kiadással számol. Ezen adatok figyelembevételével 2023. 01-05. időszakban a divízió **724 e Ft. nyereséggel zár.**

A divízió megszüntetésével a feadatellátásban részt vevő 8 fő munkavállaló a SZE-VA Grót nKft. állományába felvételére (átvételre) került.

6. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése

Az előző éveknek megfelelően május közepi nyitással és szeptember 30-ai zárással terveztük a 2023-es évet.

A fürdő esetében bevételi oldalon a 2022 évi árbevétel adatokkal és 2023-re szóló átlagos 25 %-os belépő díj emelkedéssel számoltunk. A bevételek között szerepeltetett üzemeltetési díj 12 %-al emelkedett, azonban a vállalkozók által fizetendő bérleti díjakban 2022 évhez képest emelkedéssel nem számolhatunk. Összességében 2023. évre 83 484 e Ft. árbevétellel tervezzük.

A kiadási oldalon ki kell emelnünk az alkalmi foglalkoztatás csökkentését lehetővé tevő, időszakos, 2023. májusától – 2023. október végéig tartó munkavállalói állományba vételeket. A működtetési költségek emelkedését átlag 10 %-os emelkedéssel számoltuk. A közüzemi díjak emelkedése nem várható a 2023. év decemberéig tartó energiaszerződés értelmében. Azonban itt kell megjegyezni, hogy a 2024. január 1-től hatályos villamosenergia ajánlat kiértékeése alapján megállapítható, hogy jövőre – az éves 10 millió forintnyi energiaköltség - 150 %-os emelkedése várható.

A fürdő indulásához szükséges minimális állagjavítási és karbantartási feladatok ellátására 2.500 e Ft összeget terveztünk, amely az állagmegóvást biztosítja, azonban jelentősebb szolgáltatás bővülést nem eredményez.

A tervek alapján a fürdő üzemeltetése 2023. év **1 411 e Ft. nyereséggel** számol.

7. Dózsa u. 9. társasház üzemeltetése

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2022. novemberi döntése alapján a Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 9. szám alatti Társasház Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonában álló irodahelyiségeit – az irodaház 71%-os részét - a bérletidíjak meghatározásának jogával átadta a Szentgrótert Kft-nek 1 éves időtartamban, 2023. január 1-től kezdődően. A Kft. korábban a társasház kezelését is ellátta, azonban ezen üzemeltetési feladat összetettsége folytán külön divízióban kerül bemutatásra.

A megkötött szerződés lehetővé teszi a bérleti díjak piaci árra történő emelését, amely az üzemeltető szempontjából pozitív, azonban az energiaárak drasztikus emelkedéséből adódó költségnövekedéssel együtt a kis irodahelyiséget bérlő vállalkozók szerződéseinek megszüntetését vonta maga után.

Az irodaházban a korábbi 6-7 „fizető” – tehát piaci alapú - bérlőből 2, a legnagyobbak maradtak, ill. jelenleg új betelepülőkkel is számolhatunk.

Bevételi oldalon a tulajdonostól beszedett 5 299 e Ft- összegű üzemeltetési díj, az irodaház takarítási díja, a bérleti és továbbszámlázott energiadíjak jelennek meg 10 547 e Ft. összegben.

A kiadások között az adminisztrációs tevékenységet ellátó munkatárs és a takarító bére, ill. a társasház által átszámlázásra kerülő rezsidíjak jelennek meg 11 152 e Ft. összegben.

Jelenlegi számítások alapján a Dózsa u. 9. társasház üzemeltetése **604 e Ft-os veszteséget** termel, azonban a bérlői állomány növelésével ezen összeg jelentősen csökkenthető.

Az üzleti terv összességében 3 567 e Ft veszteséggel számol 2023. évre.

A számításaink alapján a Kft működésében ez a veszteség - az előző évek nyereségeire való tekintettel - likviditási problémákat nem okoz.

Kérem a 2023. évre szóló üzleti terv elfogadását.

Tóth István
Szentgrótert Kft
Ügyvezető Igazgató

Melléklet:

Üzleti terv táblázatai – 2023.