Tájékoztató a Szentgrótért Kft. 2020. évi működésének pénzügyi eredményéről,

valamint

előzetes tájékoztató a 2021. évi működési stratégiáról

Zalaszentgrót

2021. január 29.

A tájékozató készítését a 2020. szeptember 30-ai főkönyvi kivonat, a 2020 évi üzleti terv, az ügyvezetővel és a felügyelőbizottsággal folytatott egyeztetések alapozták meg.

Jelen dokumentumban a Szentgrótért Kft. a 2020. évre szóló üzleti tervében bemutatott 6 db divízió vizsgálatát és 2021. évre szóló üzleti tervezését valósítottuk meg. Emlékeztetőül a 6 db divízió:

1. Társasházkezelés
2. Fejlesztési ügynökség
3. Rendezvényekre eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel
4. Sportcsarnok és műfüves sportpálya kezelése
5. Zöldterület gondozás
6. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése

**2020. év rövid értékelése**

* 2020. év a Kft életében a bővülés éve volt.
* Társasházkezelés tekintetében új lakóingatlanok kerültek bevonásra.
* Március 1-től elindult a város projektjeinek menedzsment feladatait ellátó Fejlesztési Ügynökség és a SzentGrot Thermal fürdő üzemeltetési feladatai.
* 2020. január 1-től a Városi sportcsarnok és műfüves pálya üzemeltetése
* 2020. az első teljes év a zöldterületgondozás tekintetében.

**Megállapítások 2020-ról**

Összességében pozitív, a korábbi évek tekintetében jóval nyereségesebb évet tudhat maga mögött a szervezet.

Éves viszonylatban felosztásra váró általános költségek cca. 10 millió ft-ot tesznek ki, ezek a teljesség igénye nélkül: az ügyvezető, az adminisztratív dolgozó, irodafenntartás és könyvelési díjak. Ezek a 2020.-as évben a 6 divízió között egyenes arányban kerültek megosztásra, így minden divízión egységesen cca 1.770 Ft felosztott költség jelenik meg.

Összességében a Fürdő üzemeltetését illetve a Zöldterület kezelést nyereségesen végezte, azonban a társasházkezelés, a rendezvényi eszközök, a sportcsarnok és műfüves pálya kezelés illetve a Fejlesztési Ügynökség veszteséget termelt a cégnek.

Veszteséget mutató divíziók eredményét 2 döntő jelentőségű állapot okozza:

1. a sajnálatos pandémiás helyzet, mely 2020-at sújtotta, ez elsősorban a sportcsarnok illetve rendezvényi eszközök kezelésében okozott jelentős bevételcsökkenést.
2. az általános költségek nem jó koncepció alapján történtek felosztása

Azt is meg kell jegyezni, hogy a rendezvényi eszközök, a sportlétesítmények kezelése, illetve a fejlesztési ügynökség fenntartása a város közéleti és fejlődési állapotának fenntartása szempontjából fontos feladat, ezek esetleges megszűntetése az önkormányzatra illetve a hivatalra róna újabb feladatot.

A Kft. a divíziók összeségében közel 40 millió Ft-os szerződésállománnyal rendelkezik a Tulajdonos önkormányzattal szemben, amely az összes bevételének 48 %-át teszi ki.

Az ágazatok eredményességét a következő táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Költségek 2020. | Bevételek 2020 | Egyenleg |
| Társasház üzemeltetés | 2 764 591 | 1 610 214 | - 1 154 377 |
| Csarnok és műfüves | 8 231 614 | 3 296 799 | - 4 934 815 |
| Rendezvényeszközök | 4 411 413 | 191 734 | - 4 219 679 |
| Fejlesztési Ügynökség | 6 963 617 | 7 005 084 | 41 467 |
| Zöldterületkezelés | 16 809 346 | 19 495 016 | 2 685 670 |
| Fürdő | 34 388 872 | 50 735 000 | 16 346 128 |
| **összesen** | **73 569 454** | **82 333 847** | **8 764 393** |

**2021. év tervezése**

**Alapelvek**

Az előző év értékelésének, valamint a Kft. piaci kilátásainak vizsgálatára alapozva, az alábbi alapelvek alapján végeztük a tervezési munkát:

* A korábbi gyakorlattól eltérően az általános költségek megosztása az egyes divíziók létszám-, ill. adminisztrációs terhei (pl. számviteli bizonylatok száma) alapján került súlyozásra az alábbi megoszlásban – 2021. március 31-ig:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Divízió*** | ***Megoszlás*** |
| *Társasházkezelés* | ***8 %*** |
| *Fejlesztési ügynökség* | ***8 %*** |
| *Rendezvényekre eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel* | ***2 %*** |
| *Sportcsarnok és műfüves sportpálya kezelése* | ***6 %*** |
| *Zöldterület gondozás* | ***35 %*** |
| *Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése* | ***41 %*** |

* Az eredményes működés érdekében a marketing tevékenység bővítését, ezáltal a marketing kiadások emelkedését javasolt betervezni. (pl. online foglalási rendszer bevezetése, stb)
* Az osztott munkakörű munkavállalók feladatainak pontosítása, a könyviteli adatokban történő pontosabb elszámolhatóság érdekében

***Tekintettel azon körülményre, hogy az alapító Önkormányzat a városközpont és a városrészek zöldterület kezelésének feladatát közbeszerzési eljárás alapján kiválasztásra kerülő vállalkozással kívánja elláttatni, jelen üzleti tervezés során 2021. áprilisától a pénzügyi tervezés során nem számolunk.***

Tekintettel a fent leírtakra, jelen tervezés során az általános menedzsment költségei 2021. április 1-től további korrekciókkal módosított felosztási elv szerint kerülnek adott divíziókra.

A 2021. évi tervezés során a 2020-ban kialakított divíziókat külön, havi felbontásban, ill. összegezve vizsgálatuk.

**Divíziók terveinek vizsgálata:**

Általános igazgatás:

Az Általános igazgatás és a cég menedzsmentjének személyi és dologi kiadásai keletkeznek, de bevételt nem termelnek közvetlenül, azaz a 6 divíziónak kell kitermelnie. A 2021-es menedzsment költség összesen 10.977.715 Ft, ami a fent látható táblázat – ill. áprilistól bevezetésre került módosítás alapján kerül szétosztásra a divíziók között. Ez az összeg az előző évhez képest cca 700 e Ft-tal több, melynek oka a marketing költségek emelkedése, valamint a 2020-as bővülés miatt megnövekedett adminisztratív terhek miatt bevonásra kerülő személy költsége.

1. Társasházkezelés

|  |
| --- |
| **1. Társasházkezelés** |
| **Erősség** |
| Befektetési igénye kicsi.  Csak személyi igénye van, dologi költség nem terheli. |
| **Gyengeség** |
| Jogilag rendezetlen a Dózsa u. ingatlan helyzete – **tulajdonos önkormányzat fokozottabb közbenjárása szükséges.**  A jelenlegi vevői állománynál tervezett 1.200 Ft/lakóegység díj bevezetése is csak cca 60 ezer ft plusz bevételt termel.  A bevételekhez képest magas a ráosztott, illetve változó költség. |
| **Lehetőség** |
| Zalaszentgróton van még piaci potenciál.  Megalapozhatja további szolgálatások indítását (pl. kisjavítások, stb) – fürdő gépészeti szakembereinek bevonásával. |
| **Veszély** |
| A piac árérzékenységet mutat. |

Jelenleg a Kft 6 db társasházat (5 db lakóház, ill. a Dózsa u. 9. alatti irodaház) kezelését látja el.

A fürdő üzemeltetésben részt vevő szakemberek, illetve eszközpark bevonásával a társasházaknál felmerülő kisjavítások további bevételi lehetőséget jelenthetnek a divízió számára. Fontos feladat azonban ezen tevékenységek pontos meghatározása, beárazása.

Megállapítható, hogy jelenlegi vevőállománnyal a divízió veszteséges, a tevékenység felülvizsgálata szükséges, amennyiben új megrendelések nem érkeznek, a divízió megszűntetése válik szükségszerűvé.

A Dózsa u. 9. társasház működésének felülvizsgálatát a Kft vezetése már többször kezdeményezte, ezúton kérjük a tulajdonos önkormányzat együttműködést is.

1. Fejlesztési Ügynökség

|  |
| --- |
| **2. Fejlesztési Ügynökség** |
| **Erősség** |
| Lehetőséget biztosít a hivatali rendszeren kívül a hivatalhoz kapcsolódó feladatok hatékony és rugalmas megoldására. |
| **Gyengeség** |
| A tervezett feladatokhoz képest több projekt került az ügynökség kezelése alá, így alulfinanszírozottá vált mind pénzben mind időben. |
| **Lehetőség** |
| Globális projektmegvalósítás, a projektek egységes koordinálása. |
| **Veszély** |
| 2021 évre a projektek pénzügyi megvalósítása lezárul, projektek kevés finanszírozást hoznak, viszont a következő uniós ciklus pályázatainak kiírás és megvalósítása 2021-ben még nem várható.  KATA jogviszony 2021-es változásából adódó pluszteher. |

A tapasztalatok alapján a műszaki kollégával a február 28-án lejáró szerződését nem hosszabbítjuk meg, tekintettel arra, hogy 2020 évben a műszaki feladatokat igénylő projektek zömében kifutottak.

A gazdasági feladatokat ellátó munkatárs élethelyzetének változásából adódóan március 1-től a fejlesztési ügynökség keretein belül nem lát el feladatokat, azonban a külön szerződés keretében átveszi a cég könyvviteli feladatait, illetve adminisztrációs tevékenységeinek egy részét.

Az ügynökség fenntartása 2021. december 31-ig az önkormányzat nettó 3.600.000 Ft-os kötelezettségvállalásával nem teljesíthető, javasoljuk az összeg nettó 4.000.000 Ft-ra emelését.

1. Rendezvényekre eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel

|  |
| --- |
| **3. Rendezvényekre eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel** |
| **Erősség** |
| Olyan feladatot vesz át az önkormányzattól, amelynek ellátására a kapacitás az önkormányzatnál / hivatalnál hiányzik. |
| **Gyengeség** |
| Leromló állapotú eszközállomány  Az eszközök tulajdoni viszonyának rendezetlensége – Önk. és KFT-s beszerzések egyszerre. |
| **Lehetőség** |
| Rendelési felület létrehozása.  Piacnyitása a lakossági ügyfelek felé. |
| **Veszély** |
| Kicsi piac |

A nagysátor amortizációjának következtében 2021-től külön nevesített munkavállaló nem kerül elszámolásra a divízión. A meglévő kis eszközök kiadása, illetve az ahhoz kapcsolódó adminisztrációs tevékenység nem teszi szükségessé külön nevesített munkatárs divízióra osztását. A feladatokat a felosztott költségek között szereplő munkatársak látják el.

2021 évre a bevételt 455.000 Ft-ra becsültük. A bevételek növelésére online rendelési felület létrehozását javasoljuk, amelynek díját a cég általános költségei között szerepeltetjük.

A javasolt fejlesztés hatásaként a tervek szerint a divízió rentábilissá vált 2021-re.

1. Sportcsarnok és műfüves sportpálya kezelése

|  |
| --- |
| **4. Sportcsarnok és műfüves sportpálya kezelése** |
| **Erősség** |
| Fontos működtetés a város illetve a kistérség szempontjából. |
| **Gyengeség** |
| Alacsony árak.  Meglévő Klik-es és Önkormányzati szerződések műszaki tartalmának pontosítása szükséges. |
| **Lehetőség** |
| A megléte.  Online foglalási rendszer kialakítása. |
| **Veszély** |
| Pandémia miatti bevételkiesés. |

A 2020 évben a tervezett bérleti díj emelések megtörténtek, azonban a kialakult pandémiás helyzet nem tette lehetővé a tervezett bevételek realizálást. Ezen körülmény teszi kétségessé a 2021-es bevételi terv teljesítését.

A 2020-as tény adatokból az is látszik, hogy a megállapított önkormányzati hozzájárulás nem elegendő a divízió fenntartásához. A 2020-ban megállapított nettó 1.750.380. Ft helyett minimálisan nettó 3.200.000 Ft-os önkormányzati hozzájárulás lenne szükséges az átvett feladat rentábilis ellátásához.

1. Zöldterület gondozás

|  |
| --- |
| **5. Zöldterület gondozás** |
| **Erősség** |
| Megfelelő felkészültségű divízió-vezető személye.  A másfél éves üzemeltetés tapasztalata alapján az elvárásoknak megfelelően teljesíti a feladatát. |
| **Gyengeség** |
| Eszközök amortizációja, hiánya. |
| **Lehetőség** |
| Közmunka programok visszaszorulása.  Városrészi területek bevonása.  Az esetleges bővülés lehetőséget ad további külsős munkák vállalására. |
| **Veszély** |
| KATA jogviszony 2021-es változásából adódó pluszteher hatása.  Közbeszerzés kimenetele. |

A JELENLEGI terv 2021. április hónapjától nem számol ezen divízióval.

Azonban a kft működése szempontjából stratégiai fontosságú a közbeszerzésen való indulás, és nyertes ajánlat megtétele.

A sikeres közbeszerzés és a külső megrendelés állomány bővülés az ágazatot – és egyben a céget - a tervek szerint nyereségessé teheti.

1. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése

|  |
| --- |
| **6. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése** |
| **Erősség** |
| A vezető tapasztalata.  A családiassága, a helyben léte. |
| **Gyengeség** |
| Felújításra szoruló épületek, medencék.  A piac telített, extra szolgáltatások vannak mindenhol.  Rövid a szezon.  Hiányzó kiegészítő szolgáltatások.  Az egyediségének a hiánya. |
| **Lehetőség** |
| Az önkormányzat közvetlen érdekérvényesítésének lehetősége.  A megkezdett kemping szolgáltatás bővítése. |
| **Veszély** |
| Pandémia miatti bevételkiesés. |

A pandémia ellenére a 2020-as üzleti év kiemelkedő eredményt hozott a fürdő illetve a kft életében, amelyben közre játszhatott éppen a pandémia miatti mobilitás csökkenése.

2021-ben a 2020-as bevételi adatokat vettük alapul. Az üzlethelységek bérleti díjának esetében emelés kezdeményezését javasoljuk, mely a tervezhető bevételeket, ezáltal az eredményességet növelheti.

A 2021-es tervben 1 millió forintos induláshoz szükséges karbantartási költségekkel számoltunk.

Az állandó költségek között 3,5 fő bérköltségével számoltunk éves szinten. A szezon idején a fürdő nyitva tartásához szükséges további létszámot (takarító + úszómester + pénztáros) alkalmi munkavállalói jogviszonyban terveztük, amely az öt hónap alatt összességében cca 15 millió Ft-ot tesz ki. Ez a költség Önkormányzati segítséggel csökkenthető.

A dologi kiadásokat a 2020-as szinten terveztük.

A jelenlegi számítások alapján - figyelembe véve a meglévő szerződésállományt, illetve a zöldterület szerződés megszűnését - a Kft 2021. évre 5.699 e Ft veszteséggel számol.

E dokumentum készítésének időpontjában több bizonytalansági tényező is nehezítette a tervek összeállítását:

* pandémiás helyzet további alakulása
* a zöldterületkezelés közbeszerzési eljárás eredményessége

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen tájékoztató alapján azt gondolom, a Szentgrótért Kft. a 2019-től átadott és felvállalt feladatokat a munkavállalók és a vezetés legjobb tudása szerint – bízva abban, hogy a T. képviselők és a lakosság legnagyobb megelégedésére – ellátta.

Ahogy több esetben is kiemeltük, jelen dokumentum összeállításának időpontjában több bizonytalansági tényező is akadályozta a 2021-es tervezést, ezért kérem a leírtakat tudomásul venni, és a 2021. májusi beszámolási időszakban tárgyalásra kerülő 2021. évi üzleti tervet szíveskedjenek megtárgyalni.

Zalaszentgrót, 2021. január 29.

Tóth István

ügyvezető