

Üzleti terv 2022. évre

Szentgrótert Kft.

Zalaszentgrót

2022. május 12.

Tisztelt Képviselőtestület!

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

- 2021. december 31-ei főkönyvi adatok
- 2021. évre szóló beszámoló
- 2022. január – március havi tényadatok
- a meglévő szerződéses vevői, szállítói és munkavállalói állományi adatok
- a fenntartó képviselőjével és a felügyelőbiztossággal folytatott előzetes megbeszéléseken elhangzott elvárások, igények

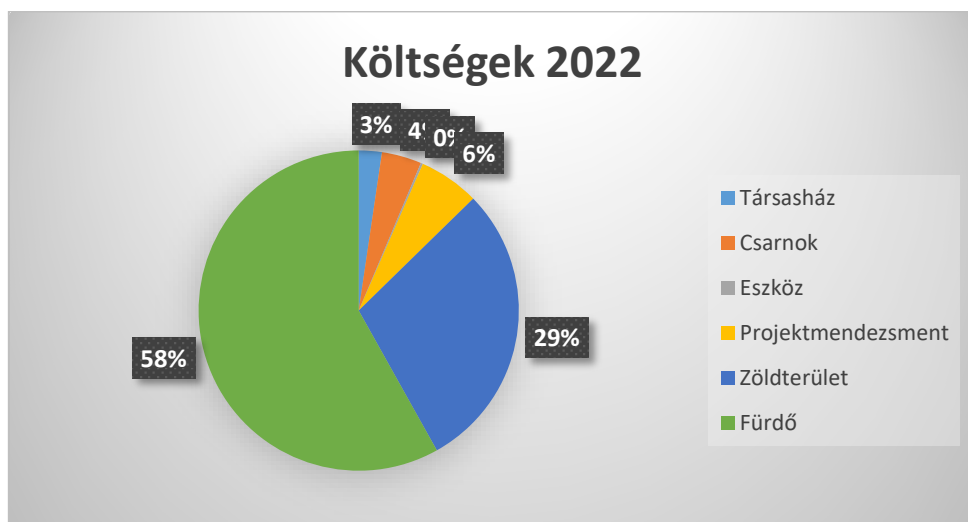
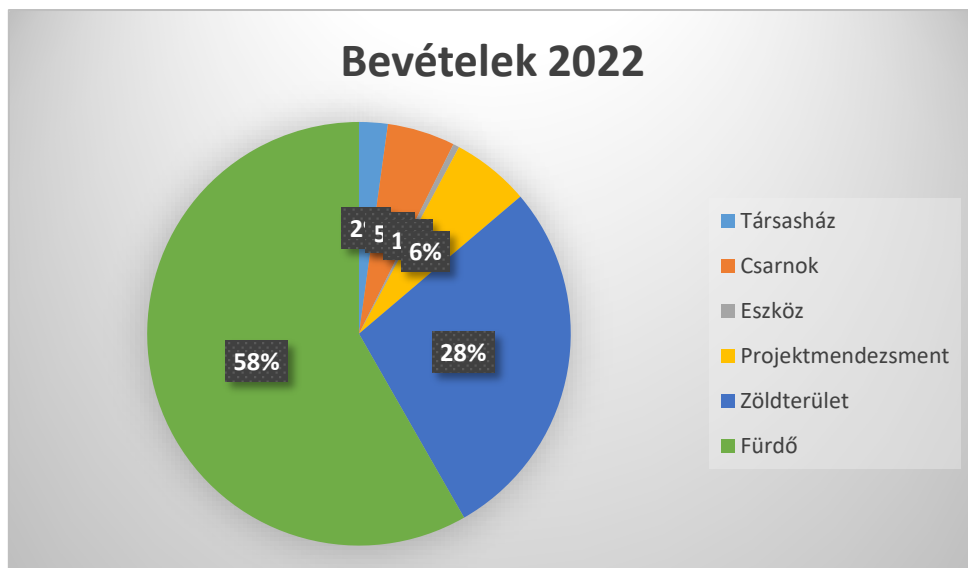
A Kft. felügyelő bizottsága és tulajdonos önkormányzat képviselő testülete 2022. február 14-én tárgyalta a Szentgrótert Kft. 2021. évi előzetes beszámolóját és 2022. évre szóló előzetes tájékoztatóját a tervezett működési stratégiáról.

Ezen utóbbi dokumentum – előzetesen – nagyon pesszimista gazdasági évet vetített elő, hiszen a terv összességében 13 386 e Ft veszteséggel számolt 2022. évre.

Az azóta eltelt időszakban az előzetes tervezés és többszöri konzultáció illetve a 2022 január-március között tényadatok, valamint szerződések áttekintése után a bevételek és kiadások pontosításra kerültek. **A jelenlegi számítások alapján a Szentgrótert KFT 2022. évben 7 787 e Ft veszteséggel számol.**

A következő diagramok a tervezett bevételek és költségek megoszlását mutatja.

Megnevezés	Költségek 2022	Bevételek 2022	Eredmény
Társasház	2 833 048	2 491 596	- 341 452
Csarnok	4 893 565	5 893 493	999 928
Eszköz	262 590	536 951	274 361
Projektmendezsment	7 444 720	6 789 128	- 655 592
Zöldterület	35 550 098	31 834 773	- 3 715 325
Fürdő	70 736 536	66 387 494	- 4 349 042
Összesen:	121 720 557	113 933 435	- 7 787 122



A 2021-ben bevezetésre került, súlyozott általános költségek megosztása a divíziónkénti összehasonlítást egyszerűbbé és átláthatóbbá tette

Az előző évekhez hasonlóan a 2 legmagasabb árbevételt generáló divízió (zöldterület és fürdő) generálja a teljes árbevétel több mint $\frac{3}{4}$ -ét, azonban 2022-ben ezen egységek hozzák a legmagasabb összegű veszteséget is, tekintettel arra, hogy ezek a leg élőműmunka igényesebb területek a Kft. gazdálkodásában.

2022. év tervezése

A 2022. évi tervezés során is a 2021-ban kialakított alapelvek alapján járunk el, tekintettel arra, hogy mind a cégvezetés, mind a tulajdonos képviselői számára egy pontosabb, áttekinthetőbb képet nyújt a Kft által ellátott egyre bővülő tevékenységek eredményességéről.

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

A tervezés során figyelembe vettük a jogszabályváltozásokból adódó **béremelkedéseket, járulékváltozásokat, a 2021-es év tapasztalatai alapján az üzemeltetési költségek** (pl. üzemanyag) **árváltozásait, illetve egyéb a Kft működését befolyásoló trendeket.**

Divíziók terveinek vizsgálata:

Általános igazgatás:

2021 évhez képest a legnagyobb változás az ügyvezető foglalkoztatási jogviszonya, mely megbízási jogviszonyból munkatörvénykönyve alapján foglalkoztatott jogviszonnyá alakul. Éves szinten a Cégmenedzsment 12.318 e Ft-ot tesz ki, mely a divíziók között az előző évben alkalmazott arányoknak megfelelően kerül szétosztásra. Ennek az összegnek kb. 66 %-a a személyi jellegű kiadás, a fennmaradó összeg a szétosztott közvetlenül a cégmenedzsment ellátáshoz szükséges dologi kiadásokat tartalmazza.

1. Társasházkezelés

Jelenleg a Kft 7 db társasházat (6 db lakóház, ill. a Dózsa u. 9. alatti irodaház) kezelését látja el. A Dózsa Gy. úti irodaháznak az új feltételeket tartalmazó alapító okirata elkészült, a működtetés szabályozása megtörtént.

E szolgáltatáson 2022-ben díjemeléssel nem tervezünk.

A jelenlegi számítások szerint a divízió 341 e Ft-os veszteséggel számol, amit az igénybevett szolgáltatások csökkentésével lehet mérsékelni.

2. Fejlesztési Ügynökség

Az Ügynökség a feladatait új vállalkozási szerződés keretében nettó 6.500 e Ft összegű önkormányzati megbízással látja el 2022-ben.

A 2022-es tervben a meglévő szerződéses állomány alapján minimális, összesen 289 e Ft összegű menedzsment bevétellel számoltunk. Azonban az elmúlt időszakban elnyert városi pályázatok menedzselése (pl. TOP energetika, VP külterületi út, stb.) további összegeket fog hozni a divíziónak, amelynek kisserződése folyamatban van, jelen tervekben nem szerepel.

Jelenlegi tervek alapján **e tevékenység 656 eFt veszteséget** mutat - 1 db, 2021-ről származó megkésített menedzseri számlázás miatt - azonban ez az eredmény nyereséggé fordul a fent említett nyertes pályázatok menedzsment díjára megkötendő szerződések teljesítése után.

3. Rendezvényi eszközök biztosítása, valamint a szervezésben részvétel

E divízió tervezésénél a 2022-ben 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.

Ezen a divízión kerül elszámolásra a Szentgrót Kártya értékesítése, valamint ezen ágazat adhat lehetőséget ajándéktárgyak értékesítésének kialakítása, bővítése is.

A divízió működtetése azon túl, hogy a zalaszentgróti közösségi rendezvények színvonalához és költségmegtakarításához jelentősen hozzájárul, az előző évekkal ellentétben **2022-re minimális (274 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 4 143 e Ft. összegben.

Az előzetes tájékoztatásnál már jeleztük a műfüves pálya üzemeltetésének kikerült a Kft szerződéses kötelezettségei közül, melynek jelentős költségterhével az aláírt új szerződés alapján már nem terveztünk.

2021 évben kialakított bérleti díjakkal (2022-re újabb emeléssel nem tervezünk) tervezve a divízió eredményesen működtethető, **a divízió jelenlegi adatok alapján cca. 1.000 e Ft-os nyereséggel számol.**

5. Zöldterület gondozás

Bevételi oldalon a Zalaszentgrót Város Önkormányzatával kötött vállalkozói szerződés alapján számlázott összegek jelennek meg 98,5 %-os részesedéssel, 31 147 e Ft. összegben. A minimális saját bevételt a külső megrendelések adják, amik alkalmi jellegűek miatt jelen fázisban nem tervezhetők.

2022. január 1-től hatályos foglalkoztatáshoz kapcsolódó jogszabályváltozások leginkább e divíziót érintették. A mellékelt táblából látható, hogy a teljes **személyi jellegű kiadások az összes költség 78 %-át teszik ki.** (összehasonlításképpen: ha a 2021. egész évre vetített személyi jellegű kiadásokkal számolunk, akkor 2022-re ezen költségek 4 737 e Ft-tal, azaz 23 %-kal emelkedtek)

A dologi kiadások tekintetében a tárgyi eszköz állomány állapota került figyelembevételre (magasabb javítási költségek), valamint az üzemeltetési anyagok áremelkedése betervezésre került, összesen: 7 402 e Ft. összegben.

Az üzleti terv e divízió esetében jelentős, **3 715 e Ft-os veszteséget prognosztizál**, amely a külsős szerződés állomány bővítésével csökkenthető.

A 2021-ben történt, a közbeszerzéshez kapcsolódó számítások sem a dologi, sem a személyi jellegű költségek ilyen nagy arányú emelkedésével nem számolt, így ezen divízió működtetése folyamatos felügyeletet, rugalmas intézkedéseket igényel.

6. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése

A Fürdő szükséges karbantartása miatt március hónaptól leállással, valamint az előző éveknek megfelelően május 14-ei nyitással és szeptember 30-ai zárással terveztük a 2022-es évet.

A fürdő esetében bevételi oldalon a 2021 évi árbevétel adatokkal és 2022-re szóló átlagos 12 %-os áremelkedéssel számoltunk. A bevételek további forrásai (üzemeltetési díj, bérleti díjak) 2021 évhez képest nem változtak, így összességében 66.387 e Ft árbevétellel tervezzük.

A kiadási oldalon a legnagyobb változás a személyi jellegű kiadások 65%-os, 10.907 e Ft-összegű, és a közüzemi díjak közel 50 %-os emelkedése, amely a korábbi évek eredményes fürdő üzemeltetését az idei évben sajnálatosan veszteségbe fordítja.

A fürdő indulásához szükséges minimális állagjavítási és karbantartási feladatok ellátására 2.000 e Ft összeget terveztünk, amely jelentősebb szolgáltatás bővülést nem eredményez.

Jelenlegi számítások alapján a fürdő 4.349 e Ft-os veszteséggel zárja az évet.

Az üzleti terv összességében 7 787 e Ft veszteséggel számol 2022. évre. Az elmúlt időszakban foganatosított intézkedések eredményeképpen ezen összeg cca. 4 000 E Ft-tal alacsonyabb a 2022. februári adatnál.

A számításaink alapján a Kft működésében ez a veszteség likviditási problémákat nem okoz, az előző évek jelentős nyereségei miatt, azonban feltétlenül intézkedések kidolgozását teszik indokolttá.

Kérem a 2022. évre szóló üzleti terv elfogadását.

Tóth István
Szentgrótert Kft
Ügyvezető Igazgató

Melléklet:

Üzleti terv táblázatai – 2022.