

Üzleti terv 2024. évre

Szentgrótert Kft.

Zalaszentgrót

2024. április 12.

Tisztelt Képviselőtestület!

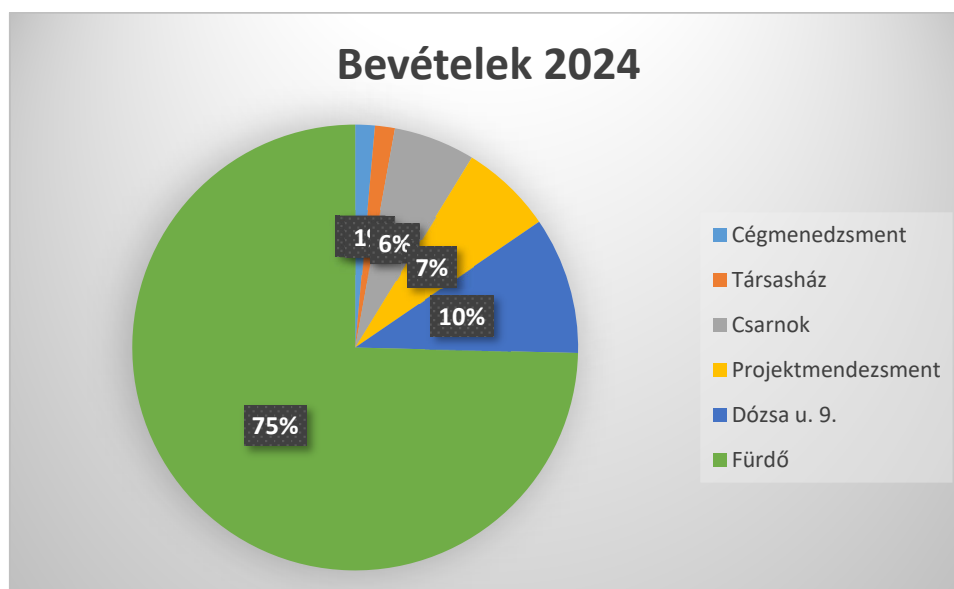
Jelen **üzleti terv** a Szentgrótert Kft. tulajdonos önkormányzatának döntését készíti elő. Az üzleti terv összeállításának alapjául szolgáló dokumentumok, információk az alábbiak:

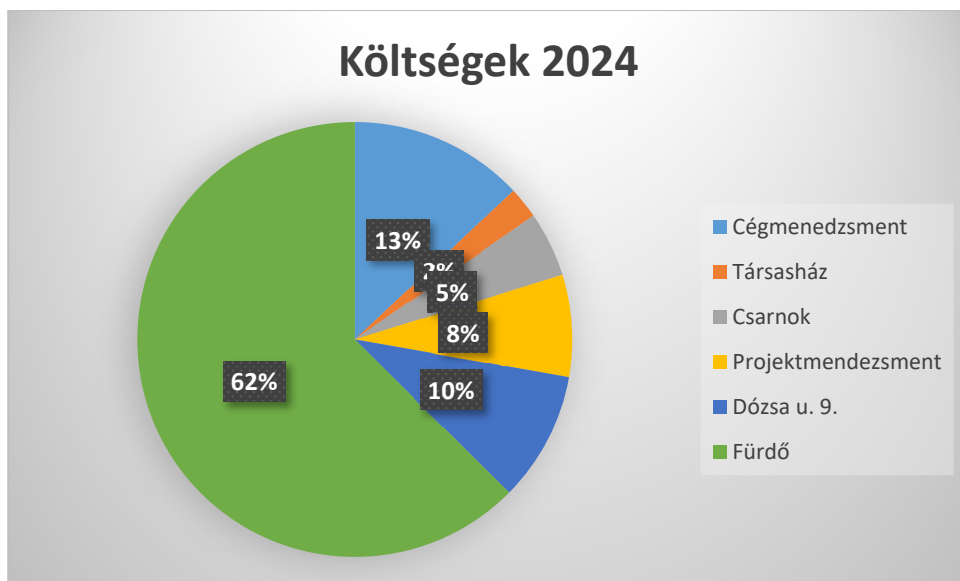
- 2023. december 31-ei főkönyvi adatok
- 2023. évre szóló beszámoló
- 2024. január – február havi tényadatok
- a meglévő szerződéses vevői, szállítói és munkavállalói állományi adatok
- a fenntartó képviselőjével és a felügyelőbiztossággal folytatott előzetes megbeszéléseken elhangzott elvárások, igények

A jelenlegi számítások alapján a Szentgrótert KFT 2024. évben 765 e Ft veszteséggel számol.

Megnevezés	Költségek 2024	Bevételek 2024	Eredmény
Cégmenedzsment	15 462 000	1 680 000	- 13 782 000
Társasház	2 787 610	1 701 000	- 1 086 610
Csarnok	5 748 762	6 968 380	1 219 618
Projektmenedzsment	9 000 000	7 900 000	- 1 100 000
Dózsa u. 9.	11 487 504	11 733 880	246 376
Fürdő	74 348 331	88 085 142	13 736 811
Összesen:	118 834 207	118 068 402	- 765 804

A következő diagramok a tervezett bevételek és költségek megoszlását mutatja.





2024 tervezését befolyásoló főbb körülmények:

- A begyűrűző inflációs hatás elsősorban a vállalkozói díjak tekintetében jelentkeztek, ami az igénybevett szolgáltatások cca. 15%-os emelkedését okozza
- 2023. decembertől bevezetett minimálbér és garantált bérminimum emelkedése jelentősen befolyásolja a személyi költségek alapulását
- Továbbra is a Kft. látja el a tulajdonos önkormányzat irodahelyiségeinek üzemeltetését a Zalaszentgrót, Dózsa u. 9. társasházban.
- A sportcsarnok üzemeltetése a már leszerződött bérleti díj emelkedéssel megtartja eredményességét.
- A Kft. a társasházkezelés divízió keretében immár 9 zalaszentgróti társasház – össz. 116. lakás - kezelését látja el, azonban – a lakók árérzékenységre való tekintettel – jelentősebb díjemelés bevezetésére nem kerülhet sor.
- A Fürdő üzemeltetésénél a 2024. január 1-től bevezetett víz- és csatornadíjakra kivetett közműhasználati díj bruttó 3.300.000 Ft-tal növeli az éves rezsijákat.

Cégmenedzsment:

Éves szinten a Cégmenedzsment 15 462 e Ft-ot tesz ki, mely a divíziók között az lent meghatározott arányoknak megfelelően kerül utólag szétosztásra. (Az új felosztás a divíziók eredményességét jelentősen befolyásolja, tekintettel arra, hogy a korábbi években a tavalyi évben törlésre kerülő Zöldterület divízió viselte ezen költségek második legnagyobb arányú (35 %) részét, így az eddig kisebb arányban részesült divíziók is jobban terhelődnek.)

<i>Divízió</i>	<i>Megoszlás</i>
<i>Társasházkezelés</i>	5 %
<i>Sportcsarnok üzemeltetés</i>	7 %
<i>Projektmenedzsment</i>	9 %
<i>Dózsa 9 társasház üzemeltetés</i>	11 %
<i>Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése</i>	68 %

A bevételek között itt jelenik meg a zöldterületfenntartásban használatos gépek bérleti díj bevétele 1 680 e Ft. összegben.

1. Társasházkezelés

2023-ban az előző évekhez képest további 2 társasház kezelését látja el a Szentgróter Kft. E szolgáltatáson 2024-ben díjemelés elengedhetetlenné válik, azonban jelen tervben bázisadatokkal számolunk!

A jelenlegi számítások szerint a divízió – 1 701 e Ft bevétel és 2 787 e Ft kiadás mellett - **1 086 e Ft. veszteséggel számol.**

Ennek legfőbb főbb okai:

- a korábban a tulajdonos által fizetett Dózsa Gy. 9. szám alatti társasház kezelési díja (évi 466 e Ft) a bérleti-üzemeltetési szerződésre való tekintettel nem ezen a divízióon realizálható.
- a kezelt 9 társasház 116 lakója a korábbi években a díjemelés mértékét csak részben fogadta el, jelenlegi társasházkezelési díj átlag 1300 Ft /hó/ lakás.

A divízió rentábilissá tételéhez elengedhetetlenül szükséges a 1900 Ft/hó/lakás díjszabás bevezetése!

2. Fejlesztési Ügynökség

Az Ügynökség a feladatait – változatlan feltételek mellett - vállalkozási szerződés keretében nettó 4.200 e Ft összegű önkormányzati megbízással látja el 2024-ben is.

2024. feladatok:

- 2 db, már megvalósult TOP_Plusz projekt pénzügyi és szakmai zárása
- 1 db előkészítés végéhez közelítő TOP_Plusz projekt megvalósítása
- 1 db LEADER projekt kivitelezése
- 1 db VP projekt zárása
- Korábbi TOP-os projektek fenntartása
- 1 db TOP_Plusz projekt TK előkészítése.

A 2024-es tervben a meglévő szerződéses állomány és az előkészítés alatt álló projekttervek alapján 3.700 e Ft összegű menedzsment bevétellel számoltunk.

Jelenlegi tervek alapján **e tevékenység 1 100 eFt veszteséget mutat.**

3. 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 5 218 e Ft. összegben.

A korábban kialakított bérleti díjakkal tervezve a divízió eredményesen működtethető, **a divízió jelenlegi adatok alapján cca. 1 219 e Ft-os nyereséggel számol.**

4. Szent Gróth Termálfürdő üzemeltetése

Az előző éveknek megfelelően május közepi nyitással és szeptember 30-ai zárással terveztük a 2024-es évet.

A fürdő esetében bevételi oldalon a 2023 évi árbevétel adatokkal számoltunk. A tervezés során figyelembe vettük a tervezett belépő díj emelkedéssel, azonban – a reálbérek csökkenésére való tekintettel – az értékesítési volumen csökkenésére számolunk, így a bevétel emelkedésével nem számolunk. A belépődíjak tervezett bevétele: 69 800 e Ft. A bevételek között szerepeltetett üzemeltetési díj 14 400 e Ft összegben, illetve a vállalkozók által fizetendő bérleti díjak 3885 e Ft összegben. Összességében 2024. évre 88 085 e Ft. bevétellel tervezünk.

A kiadási oldalon összességében 74 348 e Ft összeggel számoltunk, ami a 2023-as teljesítéshez képes 5%-os emelkedést mutat.

Ki kell emelnünk az anyagköltségek emelkedését: csak a víz- és csatornaszolgáltatás átalánydíjának 2024. januártól történő bevezetése a kiadások nettó 2 600 e Ft-os emelkedését jelenti. A villamosenergia díjak – a megkötött közüzemi szerződése alapján – 2024-ben 28%-kal emelik meg a fürdő üzemeltetési költségeit.

A fürdő indulásához szükséges minimális állagjavítási és karbantartási feladatok ellátására 3.500 e Ft összeget terveztünk, amely az állagmegóvást biztosítja, azonban jelentősebb szolgáltatás bővülést nem eredményez.

A tervek alapján a fürdő üzemeltetése 2024. évben – az előző évi 18 500 e Ft összegű eredmény után – csökkenő összegű, **13 736 e Ft eredménnyel** számol.

5. 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 bérletdíjak meghatározásának jogával átadta a Szentgrótiért Kft-nek 2023. január 1-től kezdődően. A Kft. 2024-ben változatlan pénzügyi és jogi keretek között, bérleti üzemeltetési szerződés keretében látja el feladatát.

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

Bevételi oldalon a tulajdonostól beszedett 5 299 e Ft- összegű üzemeltetési díj, az társasháztulajdonosok által fizetett kezelői díj, irodaház takarítási díj, a bérleti és továbbszámolt energiadíjak jelennek meg 11 733 e Ft. összegben.

A kiadások között az adminisztrációs tevékenységet ellátó munkatárs és a takarító bére, a tulajdonos és a társasház által átszámlázásra kerülő rezsidíjak, valamint a megfizetett bérleti díj jelennek meg 11 487 e Ft. összegben.

Jelenlegi számítások alapján a Dózsa u. 9. társasház üzemeltetése **246 e Ft-os nyereséget** termel, azonban a bérlői állomány növelésével ezen összeg jelentősen növelhető.

Az üzleti terv összességében 765 e Ft veszteséggel számol 2024. évre.

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

A veszteség minimalizálása, ill. az eredményesség megteremtése érdekében 2024-ben az alábbi intézkedések foganatosítását tervezzük:

- A társasházkezelések tekintetében a társasházkezelői díjak felülvizsgálatát kezdeményezzük az 1900 Ft/lakás/hó összegben.
- Kezdeményezzük Zalaszentgrót Város Önkormányzata felé a fürdő bérleti-üzemeltetési szerződésben foglalt bérleti díj csökkentését 250 e Ft/hó összegben, 2024. május 1-től kezdődően, a működési (elsősorban rezsi) költségek drasztikus emelkedésére tekintettel.

Kérem a 2024. évre szóló üzleti terv elfogadását.

Tóth István
Szentgróterért Kft
Ügyvezető

Melléklet:

Üzleti terv táblázatai – 2024.