



**Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Polgármestere**

8000 Székesfehérvár, Városház tér 1.

Telefon: (22) 537-100, fax: (22) 316-569

E-mail: polgarmester@pmhiv.szekesfehervar.hu

Ügyiratszám: 20/1-87/2021.

**Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
73/2021. (II. 11.) kgy. határozata
a Székesfehérvári Városfejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft.
2021. évi Üzleti Tervének elfogadására**

1.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestere rögzíti, miszerint

- a) az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Kormány a 2021. február 8-án hatályba lépett, **a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről** szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki;
- b) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben **a települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja**. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”;
- c) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a **Székesfehérvári Városfejlesztési Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: Társaság) kizárólagos tulajdonosa.
- d) A Társaság ügyvezetője benyújtotta a Társaság 2021. évi üzleti tervét, és azt a Társaság Felügyelő Bizottsága megtárgyalta, elfogadását támogatta.
- e) Az üzleti terv elfogadásával a tulajdonos a Társaság 2021. évi működésének, gazdálkodásának kereteit határozza meg.
- f) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesterének 359/2020. (XII.30.) számú határozata alapján az **Önkormányzat és a Társaság** között 2020. december 30. napján az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Székesfehérvár, 258. helyrajzi számú, ún. „**Hiemer-Font-Caraffa**” **műemlék épületegyüttes üzemeltetési feladatainak ellátására** vonatkozóan Épületüzemeltetési szerződés (a továbbiakban: Épületüzemeltetési szerződés) jött létre. Az Épületüzemeltetési szerződés alapján az Önkormányzat a 2021. évi üzemeltetési feladatok ellátásáért járó díjat 2020. december 31. napjával a Társaság részére megfizette.

- g) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesterének 360/2020. (XII.30.) számú határozata alapján az **Önkormányzat és a Társaság** között 2017. december 18. napján a **lakások, nem lakások céljára szolgáló helyiségek, és a hozzájuk tartozó közös ingatlanrészek, továbbá egyéb ingatlanok üzemeltetésére** létrejött megállapodás kiegészítésre került (továbbiakban: Megállapodás). A Megállapodás alapján az Önkormányzat a 2021. évi feladatok ellátásáért járó ún. alapidíjat 2020. december 31. napjáig a Társaság részére megfizette,
- h) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesterének 360/2020. (XII.30.) számú határozata alapján az **Önkormányzat és a Társaság** között 2018. november 15. napján a **MOL Aréna Sóstó üzemeltetésére** létrejött szerződés módosításra került (a továbbiakban: Üzemeltetési szerződés). Az Üzemeltetési szerződés alapján az Önkormányzat a 2021. évi üzemeltetési feladatok ellátásáért járó díjat 2020. december 31. napjáig a Társaság részére megfizette.

2.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestereként **a Székesfehérvári Városfejlesztési Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Társaság) 2021. évi üzleti tervét a melléklet szerinti tartalommal elfogadom.**

3.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestereként **rögzítem, hogy:**

3.1.

a Társaság részére az 1. f), g), h) pontokban leírt tevékenysége ellenértékeként **összesen bruttó 717.900.800, - Ft** összeget az Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesterének 359/2020. (XII.30.) számú és 360/2020. (XII.30.) számú határozata alapján az Önkormányzat **2020. december 31. napján az alábbiak szerint megfizetett:**

- a) Hiemer Ház üzemeltetési költségeire bruttó 63.000.000, - Ft, az Épületüzemeltetési szerződés szerint,
- b) Lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek és a hozzájuk tartozó közös ingatlanrészek, továbbá egyéb ingatlanok üzemeltetésének alapidíjára bruttó 312.000.800, - Ft, a Megállapodás szerint,
- c) MOL Aréna Sóstó üzemeltetési feladatainak ellátására bruttó 342.900.000, - Ft, az Üzemeltetési szerződés szerint.

3.2.

A Társaság **2021. évi üzleti tervében szereplő tevékenysége ellenértéké**ként az Önkormányzattól - figyelemmel a 3.1. pontban foglaltakra - **bruttó 563.535.130, - Ft** összegre jogosult számla ellenében az **alábbiak szerint**:

- a) Lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek és a hozzájuk tartozó közös ingatlanrészek, továbbá egyéb ingatlanok üzemeltetésének
 - egyéb díjára bruttó 288.630.000, - Ft
 - önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására bruttó 105.195.792,- Ft a Megállapodás alapján.
- b) Műszaki ellenőrzési tevékenységre külön megállapodás alapján bruttó 74.459.338,- Ft.
- c) Építészmérnöki tevékenységre külön megállapodás alapján bruttó 95.250.000,- Ft.

4.

Felkérem a Címzetes Főjegyzőt, hogy a Társaságfelügyeleti Iroda bevonásával a Társaságot a döntésről értesítse, valamint a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Dr. Cser-Palkovics András polgármester
Dr. Bóka Viktor címzetes főjegyző
Guti Péter ügyvezető
Sulyok János irodavezető

Határidő: döntést követően azonnal


Dr. Cser-Palkovics András polgármester



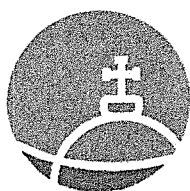

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző



2021.

Székesfehérvári
Városfejlesztési
Közhasznú Nonprofit
Kft.

8000 Székesfehérvár,
Irányi D. utca 4.



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

[2021. ÉVI ÜZLETI TERV]

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló.....	3
2. Társaság bemutatása	4
2.1. A Városfejlesztési Társaság célja.....	4
2.2. Építésmérnöki feladatok:.....	4
2.3. Műszaki ellenőri feladatok:.....	4
2.4. Épületüzemeltetés:	5
2.5. Önkormányzati ingatlankezelés:	6
3. Működési terv:	6
3.1. Humán erőforrás	6
3.2. Bevételi terv.....	6
3.3. Beruházások	8
3.4. Költségek és ráfordítások bemutatása	8
3.4.1. Személyi jellegű kiadások:	8
3.4.2. Anyag jellegű kiadások:	8
3.4.3. Tervezett kiadások üzletáganként:	10
4. Pénzügyi terv.....	10
4.1. Eredmény bemutatása	10
4.2. Mérlegterv és finanszírozás.....	12
5. Kockázatok	12
1. számú melléklet Ingatlanokat érintő fejlesztések.....	13



1. Vezetői összefoglaló

Jelen 2021. évi üzleti terv célja, hogy a szükséges operatív és stratégiai irányokat kijelölje, és ezzel együtt meghatározza a tárgyévi működés gazdasági kereteit, biztosítva a vállalkozás folytatásának elvét. A terv elkészítése során a *külső feltételeket* és a *belső adottságainkat* rendszerben vizsgáltuk szem előtt tartva azon Tulajdonosi elvárások mely szerint:

- A Társaság 2021.évi gazdasági, szakmai tevékenységében maradéktalanul szerezzen érvényt Székesfehérvár – Gazdasági Program megvalósítására vonatkozóan, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által hozott 201/2020.(VII.15.) és 205/2020. (VII.15.) számú határozatokban foglaltaknak.
- A szakmai és gazdasági feladataikat a 201/2020.(VII.15.) határozat 4/a. pontjában foglaltak szerint szervezzék, az említett határozat 4/d pontjában foglalt iránymutatás teljesítéséről tapasztalataikat a tulajdonos számára 2021.szeptember 30-ig küldjék meg.
- A Társaság kiemelt figyelmet fordítson a munkavállalók egészségének megőrzésére, a járvány elleni védekezés során a hatályban lévő szabályok alkalmazására.

A konzervatív megközelítésben készült terv 2021 évre nettó 1 milliárd forint közeli teljes árbevéttel számol, melyből hozzávetőleg 95% a tulajdonos Önkormányzattól 5 % piaci tevékenységeinkből származik.

A *külső feltételek* kapcsán megkerülhetetlen a 2020. évben kitört világmeéretű pandémia következményeinek említése. Szerteágazó tevékenységi köreink eltérő érintettséget mutatnak. A tevékenységek ilyen fajta diverzifikáltsága, illetve a tulajdonosi döntés alapján előre megfinanszírozott egyes éves működési költségek biztosítják a stabilitást.

Az épületüzemeltetési és ingatlankezelési feladatok folyamatos állandósága mellett a pandémia kezelése megköveteli a feladatok újfajta megközelítését. Az általunk üzemeltetett épületekben a bérlők, használók biztonságos és egészséges környezetének megteremtése olyan feladat, melynek 2021 évben is meg kell majd felelnünk. A MOL ÁRÉNA SÓSTÓ létesítményben a labdarúgás, illetve a Sósotói Látogatóközpont, a Hiemer Rendezvényközpontban az esküvők polgári szertartásai megváltozott szabályok mellett, de folyamatosan működnek. A járványveszélyre tekintettel megváltozott rendben, de zavartalanul ellátjuk a közel 1000 db önkormányzati tulajdonú bérlakás és 500 db egyéb ingatlan üzemeltetését.

2020 évben a városban működő nevelési, közoktatási és kulturális intézmények számára biztosítottunk ózónos épületfertőtlenítéseket térítésmentesen, ezt 2021 évben is fenntartjuk.

Mérnöki és építészeti tervezői üzletágaink feladatait év közben elnyert megbízásokkal tervezzük biztosítani. Indokolt az év során olyan javaslat kidolgozása, mely a műszaki



ellenőri és a tervezői kapacitásai esetében képessé teszi arra, hogy hatékonyan vegyen részt a tulajdonos beruházásaiban, fejlesztéseiben.

Külön felkérés alapján 4 fővel veszünk részt az önkormányzati tulajdonú társaságok ingatlanvagyonának átvilágítására felállított munkacsoportban, mely a komplex önkormányzati ingatlanvagyon gazdálkodási koncepció kidolgozását is feladatul kapta.

2. Társaság bemutatása

A Székesfehérvári Városfejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft., az Önkormányzat speciális, 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasága, a társaság fő feladatai az alábbiak:

- **Építészmérnöki tevékenység**
- **Műszaki ellenőri feladatok ellátása**
- **Épületüzemeltetési feladatok**
- **Önkormányzati ingatlankezelési feladatok**
- **Stadion üzemeltetés**

2.1. A Városfejlesztési Társaság célja

Misszió:

A Társaság alapvető célja - nonprofit közhasznú jellegéből eredően - a helyi társadalmi elégedettség és társadalmi jólét erősítése és fenntartása. Ennek érdekében proaktív közreműködés a helyi épített környezet alakításában. Szolgáltatásunk fókuszában a székesfehérvári lakosok számára élhető és fenntartható környezet kialakítása és működtetése áll. Ezen túl az alapító önkormányzat által delegált feladatok lehető legmagasabb szintű ellátására törekszünk.

2.2. Építészmérnöki feladatok:

A feladatellátás keretében a tulajdonos önkormányzat vonatkozó döntéseinek értelmében a kijelölt fejlesztések engedélyezési, illetve kiviteli tervezési munkáit a Városfejlesztési kft. külön megbízási szerződések alapján végzi. Azon kivitelezési szakaszban lévő beruházások esetében, ahol a tervezési feladatokat a Városfejlesztési Kft. végezte a tervezői művezetést a kivitelezés befejezéséig biztosítani szükséges.

A normál piaci folyamatokhoz hasonlóan esetünkben is erős ingadozás mutatkozik a tervezési feladatok évenkénti mennyiségében. A terv a meglévő kapacitások folyamatos rendelkezésre állása mellett, biztosítja a jövőbeni konkrét tervezési megbízásokra való alkalmasság megtartását, melyek az Önkormányzat körében felmerülő építészeti és városfejlesztési tervező-mérnöki feladatok teljes spektrumát lefedik.

Közreműködésünk által biztosítható minden olyan tervezési feladat ellátása, mely a kultúra, oktatás, egészségügy, sport, közösségi terek, urbanisztika tárgykörében felmerül, akár a koncepció kidolgozásától a kész kiviteli tervekig.

2.3. Műszaki ellenőri feladatok:



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

A társaság az építési beruházásokkal összefüggő műszaki ellenőri feladatok ellátásához saját létszámmal rendelkezik.

2021. évben szerződött vagy várható műszaki ellenőri munkáink:

Múzeum rendház épület rekonstrukciója
Velence ifjúsági tábor felújítása

2.4. Épületüzemeltetés:

Alapját a feladatellátásra kötött szerződés képezi, mely tételesen felsorolja az üzemeltető és a tulajdonos közti feladat és felelősség megosztást.

Főbb üzemeltetett épületek:

Kodolányi Főiskola által korábban használt épületek
Hiemer-Font-Caraffa épület
MOL Aréna Sóstó Stadion
Akóts Malom

Akóts Malom

Az üzleti terv az üzemeltetési feladatok mellett előirányozza az épület visszavételekor a helyszínen fellelt eszközök értékmentésének szakértő bevonásával történő előkészítését.

MOL Aréna Sóstó Stadion

Az üzleti terv a Stadion üzemeltetés esetében is a többi üzemeltetési feladatnál már sikeresen alkalmazott *alapdíj* és *egyéb költségek* rendszerre történő átállást tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a Felek az eddig eltelt időszakban megismerték a feladatellátás részleteit és költségeit, ezért ezek egy része jól tervezhető módon alapdíj formájában az üzleti tervben előre meghatározott.

2021-ben Magyarország és Szlovénia közösen rendezi az U21-es Eb-t, mely kapcsán a MOL Aréna Sóstó stadion 3 csoportkör és az elődöntő tervezett helyszíneként szerepel. Jelen üzleti terv az U21-es Eb kapcsán felmerülő bevételeket és költségeket nem tartalmazza, azok az UEFA vonatkozó előírásainak ismeretében később kerülnek megállapításra. Az Eb jelentette üzemeltetési feladatok ismeretében az üzleti terv felülvizsgálandó.

Hiemer-Font-Caraffa épület

Az épület legutóbbi felújítása óta eltelt 7 évben a rendezvényterekben különösebb felújítások nem történtek. Az üzleti terv - a későbbiekben megkötött szerződés alapján - 30.000.000.- Ft + Áfa összegben fedezetet biztosít az elhasználódott eszközök pótlásra, illetve az épület határolószervezetei, burkolatai esetében a szükséges mértékű felújítások lehetőségét is megteremti. A pandémia miatti rendezvényszegény időszak alkalmat teremt ezeknek a beavatkozásoknak a zavartalan elvégzésére. A felújításokat követően ismételt 5-7 évre biztosított a műemléki épület méltó megjelenése.



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

2.5. Önkormányzati ingatlankezelés:

Az önkormányzati tulajdonú **ingatlanok kezelését**, azok hasznosításában vállalt feladatokat a tulajdonos önkormányzattal kötött szerződés alapján végzi a társaság, **közhasznú nonprofit tevékenységei** közt. A feladatellátás területét érintő jelentős változásról nincsen tudomásunk, a tervezésnél a korábbi évek bázisára támaszkodunk.

Az üzleti terv - a későbbiekben megkötendő szerződések alapján egyrészt - 49.801.332.- Ft + Áfa összegben fedezetet biztosít a Jókai utca 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú épület tető és homlokzatfelújítására, másrészt 2.530.000.- Ft + Áfa összegben lehetővé teszi a Rádió út 5. épület mögötti rossz állapotú garázsok bontását.

3. Működési terv:

A Kft. irodája a tulajdonos által a társaság részére bérbe adott, 8000. Székesfehérvár, Irányi Dániel utca 4. száma alatt található. Az épület megfelelő elhelyezést biztosít a társaság részére. A műszaki karbantartó csoport a társaság tulajdonában lévő 8000. Székesfehérvár Had utca 1-3. szám alatti (VKK Parancsnoki épület) ingatlanban, került elhelyezésre. Az üzemeltetési feladatainak ellátásához szükséges eszközállomány fejlesztése, pótlása folyamatosan történik.

3.1. Humán erőforrás

A Társaság fontos értéknek tartja a magasan képzett, tapasztalt munkaerőt, ezért folyamatos cél a munkavállalók erős vállalati kötődésének kialakítása. Talán ennek is köszönhetően a korábbi években a munkavállalók elvándorlása nem volt jellemző. Ennek ellenére a munkavállalói létszám 2020 év végére közel 10%-al, 80 fő alá süllyedt. Ahol az átszervezésre láttunk lehetőséget ott az év közben megüresedett munkaköröket nem töltöttük fel, helyette inkább a feladatok belső átszervezésével reagáltunk a változásokra.

A járvány után újrainduló rendezvényipar, turisztika és vendéglátás igényeinek kiszolgálása tartogat kihívásokat, ezekre időben felkészülünk. A tervben azzal számolunk, hogy a felkészülés és visszarendeződés szükségszerűen eredményezi majd a munkavállalói létszám hozzávetőleg 10%-al 90 fő környékére emelkedését. A munkavállalók ösztönzését a munkabér mellett november hónapban teljesítmény és eredményfüggő ösztönző pótlék biztosítja a 2020. évhez hasonlóan, mely az eredmény és likviditás alapos elemzése után, a gazdasági számaink ismeretében, a tulajdonos egyetértésével, jóváhagyásával lehetséges.

3.2. Bevételi terv

A konzervatív megközelítésben készült terv 2021 évre nettó 1 milliárd forint közeli teljes árbevéttel számol, melyből hozzávetőleg 95% a tulajdonos Önkormányzattól 5 % piaci tevékenységeinkből származik. Az árbevétel 74%-a épületek üzemeltetési feladataiból, 7% építészeti tervezés 6% épületek kivitelezésének műszaki ellenőrzéséből, 8% építőipari kivitelezésből a fennmaradó 5% egyéb bevételekből származik. A belső arányokban a tervezési és mérnöki bevételek csökkenése egyrészt a pandémia egyszeri hatása, melyre



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

átmenetként tekintünk, másrészt a szabályozási környezet változásának következménye.

Önkormányzattól származó bevételek bemutatása:

2021. évi tervezett			
	Nettó:	Áfa	Bruttó:
Hiemer ház üzemeltetés	49 606 299 Ft	13 393 701	63 000 000
Ingyankezelés			
Kezelői díj	125 669 921	33 930 879	159 600 800
Karb.átalányd	120 000 000	32 400 000	152 400 000
alapdíj	245 669 921	66 330 879	312 000 800
Inf.üzem.díj	80 089 767	21 624 237	101 714 004
közös kltsg	64 995 996	0	64 995 996
karb.anyagok továbbsz.	96 000 000	25 920 000	121 920 000
egyéb díj	241 085 763	47 544 237	288 630 000
Ingyankezelés összesen	486 755 684	113 875 116	600 630 800
Felújítási munkák	82 831 332	22 364 460	105 195 792
Műszaki ellenőri tevékenység szerződött	39 545 560	10 677 301	50 222 861
Műszaki ellenőri tevékenység nem szerződött	19 083 840	5 152 637	24 236 477
Műszaki ellenőri tevékenység összesen	58 629 400	15 829 938	74 459 338
Építésmérnöki tevékenység szerződött	0	0	0
Építésmérnöki tevékenység nem szerződött	75 000 000	20 250 000	95 250 000
Építésmérnöki tevékenység összesen	75 000 000	20 250 000	95 250 000
Stadionüzemeltetés	270 000 000	72 900 000	342 900 000

Nettó bevételek üzletáganként:

Üzletágak	%	Tervezett bevételek 2021 nettó
1. Építésmérnöki tevékenységek	7,36%	75 000 000 Ft
2. Hiemer ház épületüzemeltetés	5,89%	60 006 299 Ft
3. Önkormányzati ingatlankezelés	41,39%	421 759 688 Ft
4. Stadion üzemeltetés	26,50%	270 000 000 Ft
5. Egyéb bevételek	4,99%	50 828 498 Ft
6. Műszaki ellenőri tevékenység	5,75%	58 629 400 Ft
7. Tulajdonos által elrendelt fejlesztések	8,13%	82 831 332 Ft
Összesen:		1 019 055 217 Ft



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

A tervezés kockázatát jelentősen csökkenti, hogy a 2021 évi üzemeltetési tevékenységek díját 2020 december 31.-én számla ellenében az önkormányzat az alábbiak szerint megfizette:

Megnevezés		összeg (Ft)
Székesfehérvári Városfejlesztési Kft. lakás, nem lakás célú helyiségek - alapdíj	bruttó	312 000 800
Székesfehérvári Városfejlesztési Kft. lakás, nem lakás célú helyiségek - Hiemer-ház	bruttó	63 000 000
Székesfehérvári Városfejlesztési Kft. Stadion üzemeltetés	nettó	270 000 000

3.3. Beruházások

A tervben az éves értékcsökkenéssel megegyező összegű fejlesztéssel tervezünk.

Projekt szám	Megnevezés	Teljesítési határidő	Keret összeg
1	Eszközök pótlása, eszközpark korszerűsítése	folyamatos	13 000 000
2	Bérelt gépjármű vásárlás	2021.03.31	3 000 000
3	Gépjármű vásárlás	2021.11.30	8 000 000

Az önkormányzati ingatlanokon végzett felújítások a társaság számára megvívást jelentenek, a beruházások viszont nem a társaság könyveibe kerülnek, a feladatok számbavétele és a bevételek tervezése miatt a terv 1. számú mellékletében ezeket bruttó 105 195 792 Ft összeggel szerepeltetjük.

3.4. Költségek és ráfordítások bemutatása

A költségek közt eltérésként a vészhelyzettel összefüggő kiadásokat említjük, melyek tervezésénél bázisként a 2020 évi adatokat vettük figyelembe, ezen kiadásokat külön tarjuk nyilván. Egyéb költségeinknél a lentiekben részletezett eseteken kívül nem számítunk érdemi változásokra.

3.4.1. Személyi jellegű kiadások:

A tervezett személyi jellegű kiadásokra a várható tervezett létszám emelkedésnek a hatásával kalkulálva a 2021. évre 456 millió forintot terveztünk. Ez a 2020 évi 423 millió forintnál 9 %-al több, de a 2019 évi 481 millió forinttól jelentősen elmarad. A kiadások közt szerepel a munkavállalók munkabére mellett 2020 évhez hasonlóan az ösztönzést biztosítandó november hónapra tervezett teljesítmény és eredményfüggő ösztönző pótlék, mely az eredmény és likviditás alapos elemzése után, a gazdasági számaink ismeretében, a tulajdonos egyetértésével, jóváhagyásával lehetséges. FB. költségei itt kerülnek kimutatásra.

3.4.2. Anyag jellegű kiadások:

Cél, hogy külső szolgáltatások csak legszükségesebb mértékben kerüljenek megvásárlásra. Azonban fontos szempont még, hogy a költség- haszon elv



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

figyelembevételével a belső erőforrásokat csak ott fejleszti a társaság, ahol azok megtérülése várható.

A Társaság ugyanakkor az alábbi feladatköröket vásárolt szolgáltatás keretében látja el.

- Ingatlanok bérleti díja (Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata)
- Postai szolgáltatások, csoportos számlakiküldés (Magyar Posta Zrt.)
- Ügyviteli és könyvelő bérszámfejtő szoftver (Novitax Kft.), egyéb szoftverek (ONING, ARCHICAD, MFILES, ESET, NEOSOFT, stb.) licenstdíja.
- Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás
- Jogi szolgáltatások
- Könyvvizsgálói szolgáltatás (Dorla 98 Kft)
- Banki és pénzügyi szolgáltatások (Raiffeisen Bank)
- Egyéb folyamatos szolgáltatások

Az alábbi szolgáltatásokat szükség szerint, illetve a belső kapacitások kiegészítése céljából veszi igénybe a társaság.

- **Műszaki szakértő:** nagyobb vagy speciális szakértelmet igénylő feladatoknál indokolt külső műszaki szakértő bevonása az alábbi esetekben: beruházás ütemezése, közbeszerzés műszaki dokumentációjának összeállítása, kivitelezői szerződések műszaki tartalmának összeállítása, beruházás-szervezés, műszaki ellenőrzés, szakági munkarészek elkészítése, stb.
- **Jogi, közbeszerzési szakértő:** igény szerint egyedi megbízásokkal az áruk és szolgáltatások beszerzési eljárásaiban való közreműködéshez.
- **Minden olyan szakterületi szakértő:** aki szükséges az adott szakma-specifikus feladatok elvégzéséhez.
- **Rezsiköltség és irodafenntartás, eszközbeszerzés:**
A társaság által használt épületek rezsiköltségei (közműdíjak: víz, csatorna, villany, távhő, gáz). A Társaság működésének irányításához és vezetéséhez kapcsolódó költségek (papír, nyomtatás, posta) illetve egyéb napi feladatellátáshoz kapcsolódó költségek szintén itt kerülnek elszámolásra.
- **Kommunikáció, hirdetés, reklám, propaganda költségek:**
A Társaság honlapjának és az e-mail kapcsolatok rendszerének fenntartása, frissítése, folyamatos karbantartása, munkatársak névjegyei, a Társaság tevékenységeihez kapcsolódó hirdetések, itt elszámolásra. Ugyancsak ez tartalmazza a mobilkommunikáció költségeit.
- **Egyéb szolgáltatások**
- **Önkormányzati ingatlanok épületüzemeltetési költségei:**
Rezsiköltség és hulladékkezelés: Az épület rezsiköltségei (közműdíjak: víz, csatorna, villany, fűtés). Az épületben keletkezett hulladék rendszeres és szükség szerint alkalmankénti elszállításának költsége.



**SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**

Karbantartás: Az épületek állagának megóvásához tervezett és eseti karbantartások, és a szükséges javításokhoz kapcsolódó anyag és szolgáltatás költségek,

Őrzés védelmi szolgáltatás az épületek vagyonvédelmének biztosítására

Egyéb szolgáltatások

3.4.3. Tervezett kiadások üzletáganként:

Üzletágak	Tervezett kiadások 2021 nettó
1. Építésmérnöki tevékenységek	74 727 474 Ft
2. Hiemer ház épületüzemeltetés	59 385 171 Ft
3. Önkormányzati ingatlankezelés	420 609 213 Ft
4. Stadion üzemeltetés	267 949 706 Ft
5. Egyéb bevételek	46 231 158 Ft
6. Műszaki ellenőri tevékenység	56 092 040 Ft
7. Tulajdonos által elrendelt fejlesztések	82 831 332 Ft
Összesen:	1 007 826 094 Ft

4. Pénzügyi terv

A Székesfehérvári Városfejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft pénzügyi tervezésénél konzervatív megközelítést alkalmaztunk, a terv összeállításánál igyekeztünk a korábbi évek bázisadataiból kiindulva a várható hatások figyelembevételével tervezni.

4.1. Eredmény bemutatása

A társaság Közhasznú Nonprofit jellege miatt a tulajdonos elsődleges célja a hatékony és biztonságos feladatellátás, gazdálkodási eredménynél elvárás a pozitív nulla eredmény, a tervezett eredményt ennek megfelelően az összes nettó árbevétel 1%-ra irányoztuk elő.

A tervezett eredmény üzletágak közti megoszlását az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Üzletágak	Tervezett bevételek 2021 nettó	Tervezett kiadások 2021 nettó	Tervezett üzemi eredmény
1. Építésmérnöki tevékenységek	75 000 000 Ft	74 727 474 Ft	272 526 Ft
2. Hiemer ház épületüzemeltetés	60 006 299 Ft	59 385 171 Ft	621 128 Ft
3. Önkormányzati ingatlankezelés	421 759 688 Ft	420 609 213 Ft	1 150 475 Ft
4. Stadion üzemeltetés	270 000 000 Ft	267 949 706 Ft	2 050 294 Ft
5. Egyéb bevételek	50 828 498 Ft	46 231 158 Ft	4 597 340 Ft
6. Műszaki ellenőri tevékenység	58 629 400 Ft	56 092 040 Ft	2 537 360 Ft
7. Tulajdonos által elrendelt fejlesztések	82 831 332 Ft	82 831 332 Ft	0 Ft
Összesen:	1 019 055 217 Ft	1 007 826 094 Ft	11 229 123 Ft

Az eredmény tervet és annak bázisidőszakkal való összevetését az alábbi táblázatban mutatjuk be:



SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

adatok eFt-ban

Szfv-i Városfejlesztési KNKft

Tétel megnevezése	Tény 2019	Várható 2020	Terv 2021
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	1 121 935	953 550	1 019 055
II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03±04)	0	0	0
III. EGYÉB BEVÉTELEK	2 452	15 263	1 800
IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	575 598	501 604	517 895
V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	481 465	422 811	455 876
VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	22 876	24 969	24 000
VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 134	11 983	11 855
A. ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	42 314	7 446	11 229
VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	241	105	100
IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)	0	0	0
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	241	105	100
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	42 555	7 551	11 329
X. Adófizetési kötelezettség	105	0	
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	42 450	7 551	11 329



SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

4.2. Mérlegterv és finanszírozás

A terv alapján a társaság működése és fejlesztése külső forrás igénybevétele nélkül, a már befolyt vagy év közben teljesülő bevételeiből és a meglévő pénzeszközeiből folyamatosan és stabilan biztosított.

Tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
	Szfv-i Városfejlesztési KNKft		
	Tény 2019	Várható 2020	Terv 2021
A. Befektetett eszközök	82 955	90 206	94 379
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	985	611	484
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	81 970	89 595	93 895
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
B. Forgóeszközök	299 203	313 742	279 881
I. KÉSZLETEK	2 291	3 208	325
II. KÖVETELÉSEK	188 803	166 000	94 250
III. ÉRTÉKPAPÍROK		0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	108 109	144 534	185 306
C. Aktív időbeli elhatárolások	4 020	5 200	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	386 178	409 148	374 260
D. Saját tőke	228 953	236 505	247 834
I. JEGYZETT TŐKE	23 000	23 000	23 000
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	0	0	0
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	145 539	205 954	213 505
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	17 964	0	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		0	0
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	42 450	7 551	11 329
E. Céltartalékok	0	0	0
F. Kötelezettségek	135 085	148 224	125 195
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	135 085	148 224	125 195
G. Passzív időbeli elhatárolások	22 140	24 419	1 231
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	386 178	409 148	374 260

5. Kockázatok

Az Önkormányzat a 2021 évi működés rendhagyó finanszírozásával megteremtette azt a stabilitást, mely a társaság kockázati kitettségét jelentős mértékben csökkentette. Ezek is érzékeltetik, hogy a Társaság működése milyen nagy mértékben függ a



SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

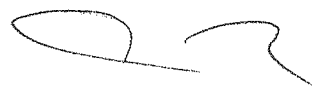
tulajdonos önkormányzat vonatkozó döntéseitől. Közvetlen működést érintő hatásai vannak, a tulajdonos által delegált feladatok számának, illetve azok jellegének és konkrét tartalmának. Ez a különleges helyzet - amiben a vállalkozások működésére általában jellemző tényleges piaci verseny nem, vagy csak korlátozott mértékben érvényesül - egyszerre jelent biztonságot és hordoz magában kockázatokat is.

Kockázatok közt említjük:

- A pandémia hatásainak még nem ismert következményeit,
- A megfelelő szakképzett munkaerő hiányát,
- A 2021-ben rendezendő U21-es Eb-t, mely kapcsán a térség pontos feladatai még nem véglegesítettek,
- Építész és mérnöki üzletágak esetében a folyamatos feladatellátást

A kockázatok kezelése egyrészt a konzervatív üzleti tervezéssel másrészt a tulajdonos hathatós közreműködésével biztosítható.

Kelt: Székesfehérvár 2021. január 18.



Guli Péter
Ügyvezető

1. számú melléklet Ingatlanokat érintő fejlesztések

sorszám:	Cím:	Tárgy:	Keret nettó:	Bruttó:
1.	Rádió 5.	Romos állapotú garázsok bontása	2 530 000 Ft	3 213 100 Ft
2.	Jókai utca 8.	Homlokzatfelújítás és udvari épületszárny tetőszerkezet, cserépfedés és bádorgozás felújítása. (tervezés + engedélyeztetés + kivitelezés)	49 801 332 Ft	63 247 692 Ft
3.	Hiemer Rendezvényközpont	Belső felújítási munkák	30 000 000 Ft	38 100 000 Ft
4.	Akóts malom	Értékmentés előkészítő munkái szakértő díja	500 000 Ft	635 000 Ft
			82 831 332 Ft	105 195 792 Ft



SZÉKESFEHÉRVÁRI
VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.