



# Pro Szentendre Városfejlesztési Kft

---

2010 évi Üzleti Terv

2010. március 23.

## **A társaság alapítása, alapítói célok**

A Pro Szentendre Városfejlesztési Kft 100% önkormányzati tulajdonú társaságként került megalapításra 2007. november 20-án.

A Társaság által elvégzendő, a tulajdonos, Szentendre Város Önkormányzata által meghatározott feladatok az alábbiak voltak:

- az Önkormányzat által eldöntött városfejlesztési projektek előkészítése, inkubálása,
- koordináció az Önkormányzat, a támogatást nyújtó szervezetek, a finanszírozók és az ingatlanfejlesztők között,
- a szükséges források megszerzése, illetve biztosítása ideértve hazai és Európai Unió forrásokat, hiteleket, támogatásokat is,
- a projektek végrehajtására társaságok szervezése, ezek szakmai támogatása.

A Társaság kisméretű szervezettel kezdte meg munkáját. Az egyes, Önkormányzat által kijelölt projektek esetében a Társaság megkezdte a projektek előkészítését, elkészítette az előkészítési szakaszra vonatkozó költségvetéseket, meghatározta az elvégzendő feladatokat, illetve a projekt sikerét akadályozó tényezőket.

## **A 2010-as év feladatai és projekt előrehaladási jelentések**

### **I. A Társaság konkrét feladatait a tulajdonos Önkormányzat a megbízási szerződésekben határozta meg, melyek a következők:**

- Folyamatos pályázatfigyelés, mind hazai, mind EU-s, mind egyéb forrásból (alapítványok, egyesületek, gazdasági társaságok) kiírásra kerülő pályázati lehetőségek esetében, valamint az ezekről történő rendszeres tájékoztatás
- Társadalmi vitán lévő pályázati kiírások véleményezése, illetve ezzel kapcsolatban a Megbízóval való folyamatos egyeztetés;
- Elsősorban a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiához kapcsolódó, valamint egyéb, a város fejlődését elősegítő projektlehetőségek felkutatása külön felkérés alapján;
- Külön felkérés alapján pályázati és projekt ajánlattétel, előkészítés
- Az egyedi megbízási szerződések alapján a projektek és pályázatok teljeskörű lebonyolítása

### **II. Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési Tanács által, KMOP 2007- 3.3.1/B jelű, Vízgazdálkodási tevékenységek – Belterületi csapadékvíz-elvezetés és gyűjtés**

Feladatok:

- A szerződésben foglalt feladatok elvégzésre kerültek.
- A projekt műszaki-, pénzügyi elszámolásának monitoringja, valamint a KSZ felé benyújtandó elszámolási anyagok leadása után várhatóan a projekt sikeresen lezárul.

### **III. Közép-Magyarországi Operatív Program „Funkcióbővítő rehabilitáció” Pest megyei településközpontok fejlesztése – Integrált településfejlesztés Pest megyében**

Feladatok (a pályázat beadásáig):

- Akcióterület kijelölése, a lehatárolás indoklása;
- Akcióterület részletes bemutatása;

- Akcióterület céljai, a fejlesztési stratégia bemutatása;
- Az Akcióterületen tervezett fejlesztési tevékenységek bemutatása;
- A megvalósítás intézményrendszerének bemutatása;
- Az Akcióterület pénzügyi tervének elkészíttetése;
- Az Akcióterület üzleti terve elkészíttetése, fenntarthatóságának biztosítása;
- A fejlesztés üzemeltetési tervének elkészíttetése;
- Partnerség Környezeti Hatások Kockázatok elemzésének elkészíttetése;

A pályázat elbírálásra került, a megítélt támogatás 900.000.000 Ft.

Támogatási Szerződés aláírása az építési engedélyek és a tulajdoni lapok véglegesítése után 2010. március 31-én várható. TSZ aláírása után a projekt menedzselésére a Megbízási Szerződést meg kívánjuk kötni.

#### **IV. Közoktatási intézmények beruházásainak támogatása” tárgyú, KMOP-2007-4.6.1/B-2 kódszámú - Szentendrei Óvodák felújítása és korszerűsítése**

Feladatok

a pályázatnak megfelelő megvalósítás tervezésének megszervezése;

- a tervezett megvalósítás igény szerinti közbeszerzéseinek lebonyolítása a pályázati költségek terhére;
- közreműködés a kivitelezők közbeszerzési eljárással való kiválasztásában;
- a kivitelezés igény szerinti menedzselése;
- a projekt átadás-átvételi eljárásig történő menedzselése;
- a projekt műszaki-, pénzügyi elszámolásának monitoringja.

A tervezések, közbeszerzési eljárások lezárultak, óvodákkal történt egyeztetések után a kivitelezés várhatóan 2010. márciusban megkezdődik, várható befejezése 2011. szeptember.

#### **V. KEOP-7.2.1.2 Önkormányzati árvízvédelmi fejlesztések, Szentendrei árvízvédelmi védmű megerősítése és átalakítása a történelmi városrész védelmének érdekében**

Feladatok:

- a pályázat előkészítéseként a Részletes Megvalósíthatósági Tanulmány, illetve költség-hason elemzésének elkészítése.

Pályázat beadásának határideje: 2010. június vége.

A pályázat befogadása és a Támogatási Szerződés megkötése után érvénybe lépő, projekt menedzselésére a Megbízási Szerződést 2009. novemberben megkötöttük, melyben a feladatok a következők:

- árvízvédelmi rendszer tervezésének megszervezése;
- a tervezett szerződés igény szerinti közbeszerzéseinek lebonyolítása;
- részvétel a kivitelezők közbeszerzési eljárással való kiválasztásában;
- a kivitelezés igény szerinti menedzselése;
- a projekt átadás-átvételi eljárásig történő menedzselése;
- a projekt műszaki-, pénzügyi elszámolásának monitoringja.

A projekt várható befejezése 2011. december.

#### **VI. A kistérségi járó beteg szakellátás fejlesztése a Közép-magyarországi régióban**

Feladatok:

- a kistérségi járóbeteg szakellátás rendszer pályázatának megfelelő tervezésének megszervezése;



- a tervezett pályázat igény szerinti közbeszerzéseinek lebonyolítása a pályázati költségek terhére;
- közreműködés a kivitelezők közbeszerzési eljárásaiban;
- a kivitelezés igény szerinti menedzselése;
- a projekt átadás-átvételi eljárásáig történő menedzselése;
- a projekt műszaki-, pénzügyi elszámolásának monitoringja;
- kapcsolattartás a téma pályázatírójával.

A tervezések elkészültek, a közbeszerzések a kivitelezői eljáráson kívül lebonyolódtak. Az építési engedély kiadása után a kivitelező kiválasztására vonatkozó közbeszerzési eljárás megkezdődik.

A projekt várható befejezése 2011.május.

## **VII. KEOP 1.2.0 Szennyvízelvezetés és tisztítás**

- pályázati adatlap elkészítése;
- költségvetés, ütemterv összeállítása;
- egyéb szükséges mellékletek beszerzésében való közreműködés;
- egyéb a pályázat benyújtásához szükséges szakmai anyagok, dokumentumok elkészítése, beszerzése;
- pályázat benyújtása, benyújtott pályázat életútjának nyomon követése;
- felmerülő hiánypótlások, módosítások, tisztázó kérdésekre adott válaszok elkészítése;
- esetlegesen felmerülő panasz eljárásban való szakmai együttműködés;
- nem nyertes pályázat esetén a pályázat megfelelő átdolgozása és lehetséges újbóli benyújtása;
- nyertes pályázat esetén a Támogatási Szerződés aláírásához szükséges dokumentumok elkészítése külön megállapodás alapján, valamint a kért módosítások átvezetése a pályázatban;
- Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány elkészítése;
- Elvi vízjogi engedélyeztetési terv elkészítése.

Pályázat beadás határideje 2010. június.

Beruházás várható befejezése 2013. december.

## Várható bevételek

A Társaság számára a projektek előkészítéshez és lebonyolításhoz szükséges forrásokat az Önkormányzat biztosítja, a megnyert pályázatokból lehívható projektmenedzsment szerződések alapján. A Pro Szentendre Kft működéséhez szükséges irodabérletet terveink szerint az Önkormányzat biztosítja. Az egyes konkrét projektek előkészítése esetében változó összegű költségtérítést és management díjat kap a Pro Szentendre Kft.. Ezen szerződések értelmében a Társaság 2010 évi tervezett összes árbevétele 117.679,- ezer Ft, melynek 88 %, azaz 103.941,- ezer Ft az egyes projektek előkészítéséért és lefolytatásért járó, az Önkormányzattól a korábban részletezett projekt management szerződések alapján kapott megbízási díj (költségtérítés), a fennmaradó 12 %, azaz 13.738,- ezer Ft a projekt befejezése után járó sikerdíj (1,5%).

A projektek között a SZEI korszerűsítés projekt és a Város-rehabilitációs projektre jutó árbevétel a legjelentősebb, mivel ez a két tétel összege meghaladja a 67 millió Ft-ot, ami a projekt árbevételek 58%-át jelenti. Emellett a 2010-es évben jelentős bevételt hoz a GÁT II. forduló (20 millió Ft), a Szennyvízelvezetés (16,5 millió Ft), TDM projekt előkészítéséért járó díj (3,5 millió Ft) és a Csapadékvíz sikerdíj fennmaradó része (2,5 millió Ft)

A tervezett árbevétel megoszlását az alábbi táblázat mutatja:

<b>BEVÉTEL</b>	<b>FT megoszlás</b>	<b>%-os megoszlás</b>
OVI-SULI BEVÉTEL	5 589 807	5%
SZEI BEVÉTEL	37 734 798	32%
CSAPADÉKVÍZ BEVÉTEL	2 579 878	2%
GÁT II. BEVÉTEL	20 800 000	18%
VÁROSREHAB BEVÉTEL	30 906 660	26%
TDM BEVÉTEL	3 503 400	3%
SZENNYVÍZ BEVÉTEL	16 565 000	14%
<b>Projekt tevékenység árbevétele összesen</b>	<b>117 679 543</b>	<b>100%</b>

## Tervezett kiadások, ráfordítások

A kiadási oldalon a Társaság esetében két fő költségcsoportot terveztünk, a projektekhez kapcsolódó direkt, közvetlen költségeit, illetve az általános, konkrétan fel nem osztható költségeket, melyek finanszírozása a projekt menedzsment megbízási szerződések és a sikerdíj szolgál.

A tervek szerint a 2010-as évben konkrét projektráfordítás eléri a 80,9 millió Ft-ot, ami a teljes költségvetés, azaz kiadási oldal 69 %-a. A SZEI projekt (9,6 millió Ft) és a Város-rehabilitációs pályázat előkészítése (47,5 millió Ft) a kiadási oldal legjelentősebb tételei.

Az üzleti tervben jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló pályázati tervezetek alapján terveztük a költségeket.



A főbb költségeket lásd az alábbiakban:

KIADÁS	FT megoszlás	%-os megoszlás
OVI SULI KIADÁS ÖSSZESEN	1 496 000	1,27%
SZEI KIADÁS ÖSSZESEN	9 644 000	8,21%
CSAPADÉKVÍZ KIADÁS ÖSSZESEN	2 579 878	2,20%
GÁT II. KIADÁS ÖSSZESEN	4 000 000	3,41%
VÁROSREHAB KIADÁS ÖSSZESEN	47 514 100	40,47%
TDM KIADÁS ÖSSZESEN	3 024 000	2,58%
SZENNYVÍZ KIADÁS ÖSSZESEN	12 650 000	10,77%
Anyag költség, közüzem	-	0,00%
Irodaszer, nyomtatvány	900 000	0,77%
Tisztítószer, egyéb anyagktg.	24 000	0,02%
Irodabérleti díj 2010	2 322 504	1,98%
Egyéb bérleti díj	400 000	0,34%
Egyéb karbantartási költségek	400 000	0,34%
Posta költség	32 000	0,03%
Telefon költség	480 000	0,41%
Internet	180 000	0,15%
Ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás (ABS)	2 500 800	2,13%
Könyvvizsgálat, adótanácsadás (VERÉB ANNA)	1 050 000	0,89%
Jogi szolgáltatás (DR RIDEG)	300 000	0,26%
Egyéb igénybevett szolgáltatások ktge	120 000	0,10%
Bankköltség, hatósági díjak, illetékek	204 000	0,17%
Reprezentáció	120 000	0,10%
Béreköltség (iroda)	21 960 000	18,70%
Munkabér közterhei (iroda)	5 513 580	4,70%
<b>Kiadás összesen</b>	<b>117 414 862</b>	<b>100%</b>

A közvetlen költségeken (36,5 millió Ft) belül legjelentősebb tételt a béreköltségek és közterhei (27,4 millió Ft), szolgáltatások költségei (4,6 millió Ft), valamint a bérleti díjak (2,7 millió Ft) költségei jelentik.

A bér jellegű költségek és közterhei 27,4 millió Ft-ot érnek el, mely tartalmazza 6 fő irodai munkavállaló havi bruttó bérét és a ráakódó közterheket.

A Város-rehabilitáció projekthez tartozó Pro Szentendre Kft. keretein belül működő építész iroda béreit és közterheit, valamint a szakértői díjakat (több hónapra megközelítőleg 38 millió Ft) a projekthez közvetlenül kapcsolódó kiadáshoz számoltuk.

A Társaság munkáját Bornemisza Miklós ügyvezető irányítja, illetve a Társaság jogszerű társai működésének felügyeletét 4 fős felügyelő bizottság végzi. A szakmai munkát az

ügyvezető aktív szakmai részvétele mellett 3 fő magasan kvalifikált, tapasztalatokkal rendelkező projektmenedzser, illetve 2 fő projekt asszisztens segíti.

A Társaság működésével kapcsolatos adminisztratív költségek (irodaszer, telekommunikációs költség, könyvelés és ügyvitel, könyvvizsgálat, jogi szolgáltatások, stb.) teljes volumene 2010 évben 5,2 millió Ft-ra lett tervezve.

### Várható eredmények

Az előrejelzések alapján a Társaság a 2010 év végére összesen 564,- ezer Ft bevételi többlettel zár.

Projektekre lebontva az látszik, hogy a Városrehab projekt költségei első sorban az építész iroda megnövekedett feladatai miatt jelentős kiadást mutat. Ez azonban a többi projekt pozitív eredményéből kompenzálható.

A Pro Szentendre Kft projekt előkészítést és lebonyolítást végez, mely tevékenység következtében az Önkormányzat rendelkezésére kész projektek állnak, amelyek segítségével többmilliárd forint hazai és EU-s támogatás felhasználására nyílik lehetősége.

A Pro Szentendre Kft. EU-s támogatói szervezeteken keresztül pozitív támogatói döntést szerzett Szentendre város számára melyek a következők:

OVISULI	238 657 233 Ft	önerő 26 488 477 Ft
SZEI	691 233 192 Ft	önerő 76 803 688 Ft
Csapadékvíz elvezetés	443 155 500 Ft	önerő 48 267 650 Ft
Városrehab	900 000 000 Ft	önerő 192 475 000 Ft
GÁT	900 000 000 Ft	önerő 0 Ft.

A fenti összegek az Önkormányzatnál árbevételként jelentkeznek. A támogatások vissza nem térítendő összegek, melyek a város törzsvagyonát gyarapítják.

Tulajdonosunk döntése alapján szerződéskötés történik és projekt előkészítés a Szentendre kistérségi csatorna KEOP pályázat számra 2010. júniusi illetve 2010. októberi határidőre. A támogatási intenzitás kb. 80%.

Tulajdonosi felkérésre segíti a Pro Szentendre Kft. a nyugati elkerülő út ügyét 2010 folyamán egész évben.

Tulajdonosi felkérésre végzi a Pro Szentendre Kft. a Duna gát RÉV háztól a 11-es útig húzó rész felújítás lehetőségének vizsgálatát.

Tulajdonosi felkérésre végzi a Pro Szentendre Kft. 2010-ben a Szentendre Belváros állandó köztéri műalkotások finanszírozhatósági vizsgálatát.

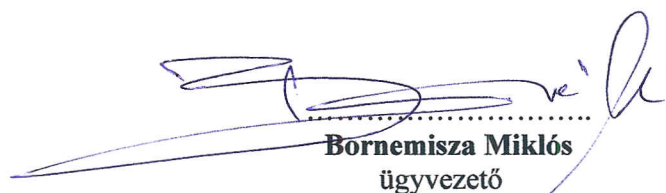


**VÁRHATÓ EREDMÉNY**

OVI SULI projekt költségei	1 496 000	1,27%
SZEI projekt költségei	9 644 000	8,21%
CSAPADÉKVÍZ projekt költségei	2 579 878	2,20%
GÁT II. projekt költségei	4 000 000	3,41%
VÁROSREHAB pojekt költségei	47 514 100	40,47%
TDM projekt költségei	3 024 000	2,58%
SZENNYVÍZ projekt költségei	12 650 000	10,77%
Szolgáltatások költségei	4 662 800	3,97%
Bérleti díjak	2 722 504	2,32%
Egyéb anyagköltség, irodaszer, karbantartás	1 324 000	1,13%
Bankköltség	204 000	0,17%
Reprezentáció	120 000	0,10%
Bér (iroda)	27 473 580	23,40%
<b>Kiadás összesen</b>	<b>117 414 862</b>	<b>100%</b>
<b>Projekt tevékenység árbevétele összesen</b>	<b>117 679 542</b>	<b>100%</b>
EGYENLEG	264 680	

A szöveges üzleti terv elválaszthatatlan mellékletét képezi az üzleti tervnek.

Szentendre, 2010. március 23.



**Bornemisza Miklós**  
ügyvezető

**Pro Szentendre Kft**  
2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Adószám: 14121559-2-13  
2.