



# Pro Szentendre Városfejlesztési Kft

---

2008 évi Üzleti Terv

2008.04.22.

### **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 2008-as év feladatai**

#### **I. A Társaság első teljes üzleti évének (2008) 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:

Megbízott elvégezteti:

- Geodéziai felmérés és talajmechanikai szakvéleményt;
- KMOP pályázathoz műszaki alátámasztó döntés-előkészítő tervet;
- Szentendre Pannónia telep csapadékvíz elvezető rendszer, vízjogi létesítési engedélyes tervdokumentációt;
- KMOP pályázat megvalósíthatósági tanulmány, pályázatírását.

### **III. Belterületi csapadékvíz elvezetés és gyűjtés**

Feladatok:

- Pannónia telep vízelvezetési gondjai megoldás rendszer pályázatnak 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 pályázatórájával.

### **IV. 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 elkészítése;
- Az Akcióterület üzleti terve elkészítése, fenntarthatóságának biztosítása;
- A fejlesztés üzemeltetési tervének elkészítése;
- Partnerség Környezeti Hatások Kockázatok elemzésének elkészítése.

### **V. Iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítását eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatására irányuló LFP-2008-LA-2, LFP-2008-LA-7 kódszámú pályázat**

Feladatok:

- felújítási program megterveztetése
- a téma pályázatórájának kiválasztása és kapcsolattartás a pályázat beadásáig
- kapcsolattartás az ÉMI-vel.

### **VI. Szentendrei gát életveszély-elhárítási munkálatainak felmérése és megkezdése**

Feladatok:

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

## VII.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 lebonyolítottása 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 pályázatiójával.

### Várható bevételek

A Társaság számára a projektek előkészítéshez szükséges forrásokat az Önkormányzat biztosítja, amíg a megnyert pályázatok ezt nem fedezik (utófinanszírozással). A Társaság a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában meghatározott városfejlesztési feladatokhoz kötődő, és külső forrással finanszírozható projektek előkészítése költségeinek fedezésére 1,6 millió havi átalánydíjat, mint költségtérítést kap 2008. március 26-tól (Keretszerződés). Emellett az egyes konkrét projektek előkészítése esetében változó összegű költségtérítést és management díjat kap a Pro Szentendre Kft. Ezen szerződések értelmében a Társaság 2008 évi tervezett összes árbevétele 54.380 ezer Ft, melynek 27 %-a projekt management havi átalánybevételeből, a maradék 73 %, azaz 39.713 ezer Ft az egyes projektek előkészítéséért járó, az Önkormányzattól a korábban részletezett projekt management szerződések alapján kapott megbízási díj (költségtérítés).

A projektek között a csapadékvíz-elvezetési projekt és a város-rehabilitációs projekt előkészítésére jutó árbevétel a legjelentősebb, mivel ez a két tétel összege meghaladja a 26 millió Ft-ot, ami a projekt-előkészítési árbevételek 63%-át, illetve az összes 2008 évi árbevétel 48%-át adja. Emellett a 2008-as évben jelentős bevételt hoz a Panelprogram (6 millió Ft), a Gátfelújítás (5 millió Ft) és a SZEI korszerűsítésének programja (2.666 ezer Ft)

A tervezett árbevétel megoszlását az alábbi táblázat mutatja:

BEVÉTEL	Ft megoszlás	%-os megoszlás
Projekt tevékenység árbevétele összesen	39 713 334	73%
SZEI	2 666 667	5%
GÁT	5 000 000	9%
<i>Csapadékvíz</i>	<i>18 146 667</i>	<i>33%</i>
<i>Város-rehabilitáció projekt</i>	<i>7 900 000</i>	<i>15%</i>
Panelprogram projekt	6 000 000	11%
Projekt menedzsment (havi átalány) árbevétele összesen	14 666 667	27%
<b>BEVÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>54 380 001</b>	<b>100%</b>

### ***Tervezett kiadások, ráfordítások***

A kiadási oldalon a Társaság esetében két fő költségcsoportot terveztünk, a projekt-előkészítések direkt, közvetlen költségeit, melyek tételeit az egyes konkrét Megbízási szerződések tartalmazzák, illetve az általános, konkrétan fel nem osztható költségeket, melyek finanszírozása elsősorban az 1,6 millió Ft-os havi átalánydíj szolgál (Keretszerződés).

A tervek szerint a 2008-as évben konkrét projektráfordítás eléri a 30.854 ezer Ft-ot, ami a teljes költségvetés, azaz kiadási oldal 56,2%-a. A csapadékvíz elvezetési projekt (16.480 ezer Ft) és a város-rehabilitációs pályázat előkészítése (7.900 ezer Ft) a kiadási oldal legjelentősebb tétele

Az üzleti tervben jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló pályázati tervezetek alapján terveztük az előkészítés költségeit. A főbb költségeket lásd az alábbiakban:

<b>KIADÁS</b>	<b>Ft megoszlás</b>	<b>%-os megoszlás</b>
SZEI projekt költségei	0	0
GÁT projekt költségei	500 000	0,91%
<i>Csapadékvíz projekt költségei</i>	<i>16 480 000</i>	<i>30,05%</i>
<i>Város-rehabilitációs projekt költségei (összesen)</i>	<i>7 900 000</i>	<i>14,40%</i>
<i>Panelprogram projekt költségei (összesen)</i>	<i>5 974 200</i>	<i>10,89%</i>
Anyag költség, közüzem	480 000	0,87%
Irodaszer, nyomtatvány	454 349	0,82%
Tisztítószer	47 380	0,09%
Ingatlan bérleti díj	2 400 000	4,37%
Egyéb karbantartási költségek	121 250	0,22%
Posta költség	14 315	0,03%
Telefon költség	31 097	0,06%
Ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás	1 200 000	2,18%
Könyvvizsgálat, adótanácsadás	850 000	1,55%
Jogi szolgáltatás	1 150 000	2,09%
Egyéb igénybevett szolgáltatások ktge	13 425	0,02%
Marketing költségek	0	0
<i>Projektekhez tartozó műszaki ellenőrzés</i>	<i>4 400 000</i>	<i>8,03%</i>
Bankköltség	95 086	0,17%
Reprezentáció	183 810	0,34%
<i>Bérköltség</i>	<i>9 489 620</i>	<i>17,31%</i>
Munkabér közterhei	3 043 440	5,55%
<b>KIADÁS ÖSSZESEN</b>	<b>54 827 972</b>	<b>100%</b>

A közvetlen költségeken (23,9 millió Ft) belül legjelentősebb tételt a bérköltségek és közterhei valamint a műszaki ellenőrzés költségei (4.400 ezer Ft) jelentik.

A bér jellegű költségek és közterhei 12,5 millió Ft-ot érnek el, mely tartalmazza 5 fő munkavállaló havi bruttó bérét és a ráakódó közterheket.

A Társaság munkáját 2 fő ügyvezető irányítja, az ügyvezetők, illetve a Társaság jogszerű társai működésének felügyeletét 3 fős felügyelő bizottság végzi. A szakmai munkát az ügyvezetők aktív szakmai részvétele mellett 2 fő magasan kvalifikált, tapasztalatokkal rendelkező projekt-manager, illetve 1 fő projekt asszisztens segíti.

A Társaság működésével kapcsolatos adminisztratív költségek (irodaszer, bérleti díj, telekommunikációs költség, ügyvitel, könyvvizsgálat, jogi szolgáltatások, stb.) teljes volumene 2008 évben 6,7 millió Ft-ra lett tervezve.

### Várható eredmények

Az előrejelzések alapján a Társaság a 2008 év végére összesen 44,8 ezer Ft kiadási többlettel zár. Ez azonban előfinanszírozást jelent, hiszen a sikeres pályázat esetén ezek az összegek utófinanszírozással realizálhatók.

A tervek szerint a Társaság saját tőkéje a 2008 évi nyitó 8.075 ezer Ft-hoz képest 7.627 ezer Ft-ra csökken, ami 5,5%-os csökkenésnek felel meg. Figyelembe véve, hogy a Pro Szentendre Kft projekt előkészítést végez, mely tevékenység az üzleti életben az első években jelentős veszteséggel folytatható csak, illetve hogy a tevékenység eredményeképpen olyan pályázatképes, kész projekttervek fognak az Önkormányzat rendelkezésére állni, amelyek segítségével többmilliárd forint hazai és EU-s támogatás elnyerésére nyílik lehetősége, ez a kis mértékű vagyonszűrés felvállalható és indokolható a tulajdonos Önkormányzat számára.

Projekt tevékenység árbevétele összesen	39 713 334	73%
Projekt menedzsmet (havi átalány) árbevétele összesen	14 666 667	27%
<b>BEVÉTEL Összesen</b>	<b>54 380 001</b>	<b>100%</b>
SZEI projekt költségei	0	0,00%
GÁT projekt költségei	500 000	0,91%
Csapadékvíz projekt költségei	16 480 000	30,05%
Város-rehabilitációs projekt költségei (összesen)	7 900 000	14,40%
Panelprogram projekt költségei (összesen)	5 974 200	10,89%
Anyag költség	981 729	1,78%
Szolgáltatások költségei	10 180 087	18,54%
Bankköltség	95 086	0,17%
Reprezentáció	183 810	0,34%
Bér	12 533 060	22,86%
<b>KIADÁS Összesen</b>	<b>54 827 972</b>	<b>100%</b>
<b>EGYENLEG</b>	<b>- 447 971</b>	