

SZENTENDREI SPORTCÉLÚ KFT.

2010. évi üzleti terve

Készítette: Boros Iván

TARTALOM

1. Azonosító adatok és alapadatok	3
1.1. A vállalkozás azonosító adatai	3
1.2. A tulajdonos bemutatása	3
1.3. Vagyongkezelésbe és használatba kapott ingatlanok	3
1.4. A vállalkozás célja	4
2. A Vállalkozás leírása	4
3. Működési terv	5
3.1. Az üzemeltetésre kapott létesítmények bemutatása	5
3.2. Működtetés módja	6
3.3. Fejlesztési lehetőségek	7
4. SWOT analízis	8
5. Pénzügyi terv	9
6. Összefoglaló	10

1. AZONOSÍTÓ ADATOK ÉS ALAPADATOK

1.1 A vállalkozás azonosító adatai

Teljes név:	Szentendrei Sportcélú Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövid név:	Szentendrei Sportcélú Kft.
Székhely:	2000 Szentendre, Városház tér 3.
Adószám:	14466881-2-13
Cégjegyzékszám:	13-09-123029
Számlavezető bank:	Raiffeisen Bank Zrt.
Számlaszám:	12001008-01076120-00100006
Főtevékenység:	68.20 08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

1.2 A tulajdonos bemutatása

A Kft.-nek 1 alapító tagja van.

Alapító:	Szentendre Város Önkormányzata
Székhely:	2000 Szentendre, Városház tér 3.

A vállalkozás törzstőkéje 4 millió forint.

1.3. Üzemeltetésbe kapott ingatlanok

- a szentendrei 8503, 8504, 8505 helyrajzi számú - Izbégi sportpálya
- a szentendrei 475/6 helyrajzi számú - Közúzó utcai sportpálya

1.4. A vállalkozás célja

- az üzemeltetésbe kapott sportlétesítmények fenntartása, működtetése
- pályázatok, külső pénzügyi források segítségével a meglévő sportlétesítmények fejlesztése, korszerűsítése
- az eredményes gazdálkodás biztosítása

2. A VÁLLALKOZÁS LEÍRÁSA

A Szentendrei Sportcélú Kft. feladatai:

- minimális költségvetéssel biztosítsa a Kft. működtetését
- gondos gazdaként üzemeltesse a sportingatlanokat
- együttműködés a sportingatlanok bérlőivel
- dolgozzon ki, terjesszen a Képviselő testülete elé olyan terveket, javaslatokat amelyek rövid és középtávon finanszírozást biztosítanak a Kft. működéséhez
- dolgozzon ki javaslatot elsősorban az Izbégi sportpálya fejlesztésére vonatkozóan (műfüves pályák kialakítására, üzemeltetésére tekintettel)
- együttműködés a városi sportszervezetekkel

Alkalmazottak száma:

Jelenleg nincs alkalmazott a Kft.-ben, a feladatokat az ügyvezető látja el megbízási szerződés alapján.

Iroda:

A Kft. irodája - Szentendre, Városház tér 3.- az Önkormányzat épületében található.

Könyvelés:

A Kft. könyvelési feladatainak havi átalánydíja nem változott, az éves infláció %-os mértékének megfelelő módosításra nem került sor.

Könyvvizsgáló:

A könyvvizsgálói díj nem változott, a 2009-es évre érvényes díj maradt érvényben.

3. MŰKÖDÉSI TERV

3.1. Az üzemeltetésre kapott létesítmények bemutatása

Izbégi Sporttelep (Hrsz: 8503, 8504, 8505)

A három helyrajzi számon található terület összesen 39 956 m². A terület nagy része füves terület (focipálya) kisebb részbe salakos – füves (baseball pálya), illetve részben aszfaltozott – murvás (parkoló terület). A terület csak részben bekerített, a kapuk nincsenek bezárva. A sportingatlan összközműves, víz, csatorna, villany, gáz a városi hálózatokra csatlakozik.

Az ingatlanon található mérőórák átírássra kerültek. A gondnoki lakást illegálisan használó lakó kiköltözött.

A hrsz 8505 területen 2 épület található:

- Öltöző-fürdő, gondnoki lakás, melyeknek mérete 162 m²
- Raktárépület, melynek mérete 11,7 m²

Az öltöző-fürdő részleget, a focipályát bérlő egyesület használja, a gondnoki lakásban 2010. május 30-ig érvényes szerződéssel, a gondnoki feladatok elvégzése fejében gondnok lakik.

Úgy az épületek, mint a pályák felújításra, modernizálásra szorulnak.

A Képviselő-testület 409/2009. (XII. 10.) Kt. sz. határozata értelmében a focipályát bérlő SZE-FI SE a füves nagypályát saját beruházásban újítja fel.

A sportingatlan állagának megóvásához elengedhetetlenül fontos lenne a terület bekerítése, ezzel megakadályozhatóvá válna a pályák nem rendeltetésszerű használata (kutyasétáltatás, kerékpározás, szemetelés, stb).

Közúzó úti Sporttelep (Hrsz: 475/6)

A sporttelep összközműves, területe 28 825 m². A terület bekerített, jelentős részét elfoglalja egy füves focipálya, egy használaton kívüli aszfaltozott terület és egy bekerített, kivilágított, használt, bérlő tulajdonát képező műfüves kispálya.

A területen található épületek mérete: 442 m²

Gondnoki épület, öltöző-fürdők, raktár épület, valamint két faház található.

Az épületek rendkívül lelakottak, rossz állagúak. A jelenlegi bérlő (Dunakanyar SE) előzetes bejelentés és hozzájárulás nélkül, az általa használt öltöző-fürdő épületet mintegy 1 millió forint értékben belülről felújította.

Az ingatlanon található mérőórák átírára kerültek.

A gondnoki lakást régóta használó család kiköltöztetése továbbra sem oldódott meg. Az illegális lakók sem bérleti díjat, sem pedig az általuk fogyasztott közműdíjakat nem fizetik, erre hajlandóságot sem mutatnak.

A folyamatosan jelentkező közüzemi díjakat a jelenlegi bérlő (Dunakanyar SE) nem kívánja kifizetni, mivel az nem függ össze a tevékenységével. A kialakult helyzet normalizálásának egyetlen megoldása a lakó kiköltöztetése lenne, ehhez azonban a Kft.-nek nincs jogi alapja.

3.2. Működtetés módja

Bérleti szerződések a Sportingatlanok hasznosítására.

Izbégi Sportpálya

SZE-FI SE 50.000 Ft + ÁFA + rezsi/hó
(7 hónap/év - bérbeszámítás)

Bérleti szerződés kezdete 2009. július 1., időtartama 5 év.

Az ingatlan használatából keletkező költségeket (víz, gáz, villany, szemétszállítás) a bérlő viseli.

Sleepwalkers Baseball Club Sportegyesület 350 000 Ft + ÁFA/év

A 2006. március 29-én megkötött, érvényben lévő bérleti szerződés módosításra, átcedálásra került, annak lejáratí ideje 2014. Az egyesületnek saját víz és villanyórája van, a bérlemény használatból eredő összes költségeket maga fedezi.

Kőzúzó úti Sportpálya

Dunakanyar Sportegyesület 150 000 Ft + ÁFA + rezsi/hó
(12 hónap/év)

Bérleti szerződés kezdete 2009. július 1., időtartama 5 év.

Az ingatlan használatából keletkező költségeket (víz, gáz, villany, szemétszállítás) a bérlő viseli.

3.3. Fejlesztési lehetőségek

Izbégi sportingatlan

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2010. (I. 21.) Kt. sz. határozata értelmében pályázat kiírására került sor, melynek keretében 20 x 40 m-es műfüves „futsal” pálya létesítésére lehet ajánlatot tenni.

A pályázatra a Sportcélú Kft. is készített anyagot, mégpedig abból a megfontolásból, hogy a beruházás megtérülését követően a pálya bevételeiből termelődő hasznót a sportingatlanok további fejlesztésére lehessen fordítani, ezáltal biztosítva kulturáltabb körülményeket a város lakossága és sportolói számára.

Várhatóan a napokban születik meg a döntés a pályázatról. A pályázat pozitív elbírálása esetén a kis műfüves pálya létesítése rövid időn belül megvalósulhat.

A további fejlesztési elképzelése, lehetőségek:

A 2009 őszén eredménytelenül lezáródó – Izbégi sportfejlesztésre vonatkozó – koncessziós pályázat is jelzi, hogy a jelenlegi gazdasági körülmények nem kedveznek a nagyberuházásoknak, több százmilliós projekteknek. Ebből kiindulva olyan fejlesztési irányokat javaslok, amelyek léptéküknél fogva könnyebben, akár külön-külön is megvalósíthatók.

- „futsal” pálya mellé kis lelátó építése
- a felújított nagy füves focipálya mögötti régi lelátó újbóli megépítése
- a lelátó és a Bükkös patak közötti területen szabadidő park, pihenő, erdei tornapálya kialakítása (erre vezet majd a kerékpárút)
- a sporttelep körbekerítése
- parkolók kialakítása
- a 20 x 40 m-es „futsal” pálya mellé fedett 20 x 40 m-es pálya létesítése
- épületek felújítása, korszerűsítése

Közúzó úti Sportpálya

A területre vonatkozó fejlesztési tervben városi sportcsarnok építése szerepel, ezért nem indokolt a jelenlegi focipálya további fejlesztése. Természetesen a sportpálya bérlője fejlesztéseket végezhet a területen, azonban az Önkormányzat kereteket szab a fejlesztések mértékének. A bérlő általi fejlesztések részben lelakhatóvá válnak, ezt külön megállapodásban rögzítik a felek az Önkormányzat döntésétől függően.

4. SWOT analízis

Erősségek:

- üzemeltetésre kapott két, nagy területű sportingatlan
- jól megközelíthetőek az ingatlanok
- több célú hasznosíthatóság
- az ingatlanok jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek, sok a kihasználatlan terület
- jelentős létszámú, sportolni vágyó szentendrei lakos
- tenni akaró, lelkes sportvezetők, közösségek

Gyengeségek:

- tőkehiány
- a sportingatlanok rossz állapota
- infrastrukturális hiányosságok
- középtávú bérleti szerződések az ingatlanok hasznosítására
- a szerződésekben megállapított bérleti díjak – az ingatlanok rossz állapota miatt - nem piaci alapúak
- nehéz makro és mikro-gazdasági környezet

Lehetőségek:

- fejlesztésre alkalmas sportingatlanok
- helyi vállalkozások bevonása a fejlesztésekbe
- bérlők általi fejlesztések
- külső pénzügyi források bevonásával a Kft. maga végez fejlesztéseket

Veszélyek:

- sportingatlanok állagának tovább romlása
- bérlők elpártolása, tekintettel a rossz körülményekre
- sportfejlesztések a környező településeken
- konkurencia megerősödése

5. PÉNZÜGYI TERV

2010-es év fő célkitűzése a bevételek növelése, a költségek minimális szinten tartása mellett. Olyan külső források, lehetőségek felkutatása (pl.: szponzori, támogató szerződések, helyi vállalkozók megkeresése, felkérése), amelyek segítségével kisebb mértékű fejlesztések árán javíthatók a meglévő ingatlanok állapota, komfortfokozata.

A Kft. fő bevételi forrása az üzemeltetésre kapott sportpályák bérleti díja.

Működési kiadások	2009. 05.18 – 12.31	2010
Bér (közt. járulékokkal)	715 000	1 095 000
Működési költségek		
- könyvelő	225 000	487 500
- könyvvizsgáló	218 750	437 500
- pályák bérleti díja (Önkormányzat részére fizetendő)	600 000	1 200 000
- Izbégi pálya gondnoki munkái	150 000	450 000
- Rezszi jellegű költségek	115 000	150 000
Működési kiadások összesen:	2 023 750	3 820 000

Működési bevételek	2009. 05.18 – 12.31	2010
Bérleti szerződések		
- Dunakanyar SE	962 500	1 925 000
- SZE-FI SE	375 000	437 500
- Sleepwalkers Baseball Club SE	218 750	437 500
- egyéb bérleti díj bevétel	30 000	
Üzemeltetési szerződés szerint az Önkormányzattól befolyó díj	812 500	1 500 000
Egyéb bevétel (banki kamat)	15 000	
Működési bevételek összesen:	2 413 750	4 300 000
Egyenleg:	390 000	480 000

6. ÖSSZEFOGLALÓ

A Szentendrei Sportcélú Kft. az Önkormányzattól üzemeltetésre kapott sportingatlanokra megkötötte az egyesületekkel a bérleti szerződéseket, az Önkormányzat vagyongazdálkodási csoportjának aktív közreműködésével tisztázta a több évre visszamenőleg rendezetlen közműszerződéseket, majd a közműveket sikeresen átíratta a Kft. nevére.

Az előre tervezhető, szerződéses bevételekkel és a jogilag tiszta viszonyok megteremtésével, úgy gondolom, hogy az idei évben lehetőség nyílik a vázolt fejlesztési elképzelések kidolgozására, pontosítására, források felkutatására, az építő, fejlesztő munka elkezdésére.

A fentiek szellemében a Kft. beadta jelentkezését az Izbégi sportpályára kiírt pályázatra. Véleményem szerint, nagyon fontos lépés lenne ez a fejlesztés azon az úton, amelyet a cég alapítója kijelölt a Kft. számára.

Az elkészített üzleti tervben nem szerepel semmilyen adat a pályázatra vonatkozóan. A Kft. pályázatának pozitív elbírálása esetén az üzleti terv módosított változata is elkészül, amelyet elfogadásra benyújtok a tisztelt Képviselő-testület részére.

Határozati javaslatom:

Az üzleti tervben szereplő, jelenlegi szerény eredményesség indokoltá teszi a megkezdett munka folytatását. A Kft. költségvetése az Önkormányzattól plusz forrásokat nem igényel. **A fentiek tükrében javaslom a Tisztelt Testületnek, a Szentendrei Sportcélú Kft. üzleti tervének elfogadását.**

Boros Iván
A Szentendrei Sportcélú Kft.
ügyvezetője