

SZOVA-PROJEKT Projektfejlesztési Kft.

9700 Szombathely Welther Károly utca 4.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám:18-09-114781
Adószám: 29218969-2-18
Telefon: +36 94 314-040
Fax: +36 94 314-743
e-mail: szovaprojektktf@szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2021. júniusi ülésére

Javaslat

a SZOVA-Projekt Kft. 2021. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Nonprofit Zrt. azzal a céllal alapította meg a SZOVA-Projekt Projektfejlesztési Kft-t, hogy a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által jóváhagyott ingatlanfejlesztési projekteket a korábbiaknál rugalmasabban és költséghatékonyabban tudja megvalósítani és könnyebben tudjon alkalmazkodni a gyorsan változó piaci körülményekhez.

Társaságunk 2021. április 15-én került bejegyzésre. A 3 millió forint törzstőkét a tulajdonos rendelkezésünkre bocsátotta. A SZOVA-Projekt Kft. saját kivitelezői kapacitással nem rendelkezik. Feladatunk projektfejlesztési lehetőségek kidolgozása, ingatlanfejlesztési projektek előkészítése, a beszerzési, versenyeztetési eljárások lebonyolítása, a kivitelezők munkájának koordinálása és ellenőrzése lesz. Emellett a társaságunk által megvalósításra kerülő beruházások előnye lehet, hogy **egy-egy projekt kockázata nem veszélyezteti a SZOVA Nonprofit Zrt. egészének likviditását.**

2021. évi fő feladatunk – a többi projektelképzelés folyamatos előkészítése mellett – a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő Széll Kálmán utca 24. – Kisfaludy Sándor utca 37-41. alatti ingatlanegyüttes fejlesztésére kidolgozott elképzelés megvalósítási lehetőségének vizsgálata és a konkrét megvalósítási koncepció kidolgozása.

A 6700 és 6704 helyrajzi számú ingatlanok 2017-ben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától apportálás útján kerültek a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonába. Az ingatlanokon található épületek műszaki állapota rossz, a mai követelményeknek megfelelő átalakításuk gazdaságtalan, bontásra szorulnak. A telkek hasznosítása egy korábbi elképzelés szerint pályázati forrásból, munkásszállás építésével valósult volna meg. Ezt az elképzelést azonban az Önkormányzat nem támogatta, így a munkásszállás áttervezésre került. A SZOVA Nonprofit Zrt. által elkészített jelenlegi tervek szerint a két telken összesen 23 lakás, három irodahelyiség, valamint gépkocsitárolók kerülnének kialakításra. Az építési engedély és a részletes kiviteli tervek rendelkezésre állnak és a jelenlegi épületek bontási tervei is elkészültek.

A projekt további előkészítésével kapcsolatos feladatok az alábbiak:

- megalapozott, reális projekt költségvetés összeállítása;
- megtérülési számítások, pénzügyi megvalósíthatóság, gazdaságosság vizsgálata;
- értékesítési koncepció kidolgozása;
- finanszírozási terv összeállítása;
- megvalósítási koncepció kidolgozása.

Ahhoz, hogy a projekt gazdaságosságát érdemben vizsgálni tudjuk, szükség van egy megbízható költségvetésre. Kiinduló pontként felhasználható a tervezői költségbecslés, azonban a jelenlegi, **rendkívül bizonytalan és gyorsan változó építőipari piaci környezetben szükségesnek látjuk tényleges kivitelezői ajánlatok bekérését a projektre vonatkozóan.**

A kivitelezés történhet egy generálkivitelező megbízásával vagy az egyes szakipari feladatokra vonatkozóan más-más vállalkozó bevonásával. A generálkivitelezés beruházói oldalról egyszerűbb, de drágább megoldás. Elképzelésünk szerint a SZOVA-Projekt Kft. azzal tudja csökkenteni az ingatlanfejlesztések költségét, hogy a generálkivitelezői tevékenység egy részét – vállalkozók kiválasztása, anyagbeszerzés, koordináció, műszaki ellenőrzés – magára vállalja. Ez a megoldás jóval több munkával jár, de pénzügyi szempontból jelentős megtakarítást hozhat. A SZOVA Nonprofit Zrt. korábbi beruházásai kapcsán szerzett tapasztalatunk az, hogy a generálkivitelező bevonása lényegesen, 20-40%-kal megdrágíthatja a projekteket – tevékenységünkkel ennek a díjnak minél nagyobb részét szeretnénk megtakarítani. A projekt költségvetés összeállításához tehát **a beruházás szakipari tevékenységekre történő felbontása, majd az egyes szakipari feladatokra vonatkozó kivitelezői árajánlatok beszerzése szükséges.**

A beérkező árajánlatok alapján össze kell állítani a projekt költségvetését és meg kell határozni a fajlagos bekerülési költséget. Ezt kell összevetni az elérhető piaci értékesítési árral és az eredmény alapján kell döntést hozni a projekt megvalósításáról vagy elvetéséről. A projekt további előkészítését akkor érdemes folytatni, ha ez a számítás pozitív eredményt hoz és valószínűsíthető, hogy a fejlesztés eredményeként nyereséget tudunk realizálni. Amennyiben a projekt a számítások alapján nem valósítható meg gazdaságosan, akkor más hasznosítási lehetőséget kell keresni, vagy értékesíteni kell az ingatlanokat jelenlegi állapotukban. A projekt megvalósítására vonatkozó végső döntést a tulajdonos és Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjesztjük jóváhagyásra.

Már az elérhető piaci ár meghatározásánál felvetődhet az a kérdés, hogy érdemes-e nálunk nagyobb piaci tapasztalattal és naprakész, széles körű információkkal rendelkező értékesítési szakértőt, ingatlanközvetítő céget bevonni a tervezett lakások értékesítésébe. Ez nyilván költséggel jár. Ez a költség megtakarítható, ha magunk végezzük az értékesítést, de ebben az esetben a kockázat növekszik – pl. alacsonyabb ár, lassabb vagy sikertelen értékesítés – ezeket a szempontokat kell mérlegelni az értékesítési koncepció kialakítása során.

Amennyiben valószínűsíthető a projekt gazdaságos megvalósítása, akkor ki kell dolgozni a finanszírozási tervet is. Ennek keretében kell meghatározni, hogy milyen forrásokból finanszírozzuk a beruházást. A lehetséges alternatívák: saját erő, bankhitel, előértékesítés

bevétele. Ezek közül számunkra elérhetőnek az előértékesítés tűnik, de meg kell vizsgálni a hitelfelvétel feltételeit és lehetőségét is.

A projekt megvalósítási konstrukciójának kidolgozása a SZOVA-Projekt Kft. és a SZOVA Nonprofit Zrt. közötti kapcsolatrendszer szabályozását, az együttműködési feltételek meghatározását jelenti. Mivel tevékenységünket a SZOVA Nonprofit Zrt. infrastruktúrájára támaszkodva, a SZOVA Nonprofit Zrt. munkavállalóinak közreműködésével végezzük, ezeknek a szolgáltatásoknak az elszámolása is az együttműködési feltételek részét kell, hogy képezze.

2021. évi üzleti tervünk feltételezése az, hogy összeállítjuk a Széll Kálmán utca – Kisfaludy Sándor utca projekt költségvetését, elvégezzük a gazdaságossági számításokat, és amennyiben indokolt, javaslatot teszünk a projekt megvalósítására. A javaslat tartalmazza az értékesítési stratégiát, a finanszírozási és a megvalósítási konstrukciót.

Bevétellel 2021. évben nem számolunk.

A működéssel kapcsolatos tervezett kiadások az alábbiak:

- könyvvizsgálati díj (30.000 Ft/hó):	270.000 Ft
- számviteli szolgáltatás díja (5.000 Ft/hó):	30.000 Ft
- bankköltség:	60.000 Ft
- cégalapítással kapcsolatos illetékek, eljárási díjak:	50.000 Ft
- egyéb működési költségek:	100.000 Ft
<hr/>	
összesen:	510.000 Ft

Ezekre a költségekre az ingatlanfejlesztés (vagy ingatlanértékesítés) eredményének kell majd utólag fedezetet biztosítania.

Beruházási költségek felmerülésével 2021-ben nem számolunk. Likviditásunkat a rendelkezésünkre bocsátott tőzrstőke év végéig biztosítja.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy társaságunk 2021. évi üzleti tervét megtárgyalni szíveskedjen!

Szombathely, 2021. június 17.



Dr. Németh Gábor
ügyvezető

Határozati javaslat

.../2021. (VI....) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA-Projekt Kft. 2021. évi üzleti tervét megtárgyalta, és azt elfogadásra javasolja a társaság alapítójának.