

**SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága  
Cégjegyzékszám: Cg.18-09-113205  
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743  
E-mail: [szalloda@szova.hu](mailto:szalloda@szova.hu)  
Internet: [www.szova.hu](http://www.szova.hu)

## **ELŐTERJESZTÉS**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2022. április 28-havi ülésére

### **Javaslat a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadására**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. által a Tófürdő területére tervezett négycsillagos szálloda beruházás tervezési folyamata és a **beruházás műszaki előkészítése 2019-ben befejeződött. A tervezésre és projektelőkészítésre társaságunk 110 millió forintot, a SZOVA Nonprofit Zrt. pedig 27,6 millió forintot fordított. A projekt megkezdése óta eltelt időben azonban a kivitelezési költségek olyan mértékben megemelkedtek, hogy az eredetileg tervezett és rendelkezésünkre álló 450 millió forint helyett kb. 1,2-1,6 milliárd forint önerőt kellene biztosítanunk a szálloda megépítéséhez – emiatt a beruházás folytatása, megvalósítása kérdésessé vált.**

A 2020-ban kitört koronavírus járvány az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. pénzügyi helyzetét kedvezőtlenül befolyásolja, ezért **az önerő saját forrásból történő előteremtésére nincs lehetőségünk.** Az elmúlt két évben megvizsgálatuk annak a lehetőségét, hogy a hiányzó pénzeszközöket pályázati vagy állami támogatásból teremtsük elő, próbálkozásaink azonban nem vezettek eredményre. **A környezeti bizonytalanságot tovább fokozza a 2022. február végén kitört orosz-ukrán háború.**

A kedvezőtlen feltételek ellenére továbbra is úgy gondoljuk, hogy Szombathely számára fontos lenne egy színvonalas szálloda megépítése, de a körülményeket figyelembe véve erre a SZOVA Nonprofit Zrt. önállóan nem képes. **Az elkészült tervek hasznosítása és a projekt megvalósítása érdekében 2021. decemberében Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét arra, hogy külső befektetőt keressen a beruházás folytatásához.**

**Külső befektető bevonása három módon lehetséges:**

- az elkészült tervek értékesítésével,
- a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. üzletrészeinek értékesítésével,
- új befektető bevonása tőkeemeléssel.

Az első két esetben a jelenlegi tulajdonosok elvesztik azt a lehetőséget, hogy a szálloda megvalósítását és jövőbeli működését közvetlenül befolyásolják.

A harmadik esetben a SZOVA Nonprofit Zrt. és a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. továbbra is tulajdonosok maradnak a cégben, de tulajdoni hányaduk és ennek megfelelően érdekérvényesítő képességük csökken. **Az új tulajdonostárstól várjuk a beruházás finanszírozásához hiányzó összeg biztosítását.**

A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy **a legnagyobb valószínűsége az üzletrészek értékesítésének van.** Bármelyik alternatíva is valósul meg, ahhoz **szükséges a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. kisebbségi tulajdonosának,** a 25%-os részesedéssel rendelkező Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt.-nek a **hozzájárulása is,** ezért felvettük a kapcsolatot a társaság vezetőivel. Bár az előzetes egyeztetés alapján **a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt.** – és az azonos cégcsoportba tartozó, a tervezett szálloda üzemeltetésére szerződött Hotel & More Kft. – **továbbra is érdekelt a beruházás megvalósításában,** partnerünk **minden megoldásra nyitott,** így külső befektető bevonásában vagy az üzletrészek értékesítésében is hajlandó együttműködni és akár aktívan szerepet vállalni ebben a folyamatban. Ugyanakkor a SZOVA Nonprofit Zrt, vagy akár Szombathely Megyei Jogú Város oldaláról célszerűnek tűnhet a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. tulajdonosi struktúrájának tisztítása, vagyis a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. tulajdonrésznek esetleges megvásárlása. Ettől függetlenül **a szálloda projekt esetleges értékesítéséhez, vagy finanszírozó bevonásához az alábbi csatornákat tervezzük felhasználni:**

- a lehetséges befektetők megszólítása **a Service 4 YOU Zrt. szakmai kapcsolatainak felhasználásával,**
- szállodai befektetésekkel és ingatlan beruházásokkal foglalkozó **tanácsadó cégek,** társaságok és érdekcsoportok **megkeresése** és bevonása a projekt értékesítésébe,
- a befektetési lehetőség **bemutatása ingatlan- illetve szállodaszakmai konferenciákon.**
- **hirdetés szakmai újságokon, internetes oldalakon, hírleveleken keresztül.**

Első lépésként **összeállítottunk egy rövid, a projekt fő jellemzőit és a befektetési lehetőséget bemutató brossurát,** amely nyomdai úton került előállításra. Ezt a Service 4 YOU Zrt. szakmai kapcsolatait **felhasználva informális úton próbáljuk eljuttatni a lehetséges érdeklődőkhöz.**

**Megkezdjük azoknak a cégeknek a felkutatását, amelyek tanácsadóként bevonhatók a folyamatba** – az ő szerepvállalásuk sikerdíjas alapon képzelhető el – és azoknak **a szakmai rendezvényeknek, konferenciáknak a listáját is összeállítjuk,** amelyek a projekt értékesítése szempontjából relevánsak lehetnek.

Amennyiben az informális megkeresések, szakmai kapcsolatok nem vezetnek eredményre, **különböző médiafelületeken megjelentetett hirdetésekkel próbálunk meg partnert keresni a projekt megvalósításához.**

**Az értékesítés további folyamatáról, a lehetséges befektetési konstrukcióról, az ezzel összefüggő feladatokról az esetleges érdeklődők igényeinek, befektetői szándékainak megismerése alapján, azok függvényében születhet döntés.**

A szálloda külső befektetővel történő megvalósítása esetén **sarkalatos feladat lesz a földhasználat kérdésének rendezése.** A szállodaépítés tervezett helyszíne, a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonban lévő Szombathely, 3679/3 helyrajzi számú ingatlan. Ennek megosztása és a szálloda tervezett területének értékesítése nem lehetséges, mivel önálló ingatlanként a beépíthetőségre vonatkozó követelmények nem teljesíthetők. Az azonos tulajdonosi körbe tartozó SZOVA Nonprofit Zrt. és a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. között a földhasználat kérdése viszonylag egyszerűen rendezhető lenne, egy külső befektető belépése esetén azonban a befektető valószínűsíthetően megfelelő garanciákat vár el annak érdekében, hogy befektetését biztonságban tudhassa.

A földhasználat kérdése nem csak a szorosan vett szálloda, hanem a hozzá tartozó parkolók vonatkozásában is felmerül, mivel a szállodához előírt parkolószám egy részét az önkormányzati tulajdonban álló Szombathely, 3684/11 helyrajzi számú ingatlanon lehet kialakítani.

**Az értékesítési dokumentáció előállítására, konferenciákon való részvételre, hirdetésekre, a lehetséges befektetőkkel történő kapcsolatfelvételre üzleti tervünkben 1 millió forint költséggel számolunk.**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 336/2020. (X.29.) Kgy. sz. határozatában megbízta a SZOVA Nonprofit Zrt-t, hogy a Tófürdő területére tervezett rekreációs központ terveit dolgoztassa át, úgy, hogy egy **olyan rendezvényközpont kerüljön megtervezésre, amely alkalmas a közelben található étterem megszűnése miatt keletkező piaci űr betöltésére.** A határozat második pontjában a Közgyűlés **a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét kérte fel a rendezvényközpont üzleti tervének és finanszírozási modelljének kidolgozására.**

A határozatnak megfelelően a SZOVA Nonprofit Zrt. a rendezvényközpont tervezését 2021. februárjában megrendelte. **A koncepciótervek elfogadása után azonban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a tervezési folyamat felfüggesztését kérte a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatójától a koronavírus járvány miatt kialakult bizonytalanság, az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. bevételeinek csökkenése miatt.**

**A projekt gazdaságossági számításait és megvalósíthatóságának vizsgálatát 2021-ben több változatban elvégeztük.** A meglévő problémákhoz azonban **2022. év elején** hozzáadódott az orosz-ukrán háború és az ennek következtében **kialakult általános bizonytalanság, amely a beruházás kockázatát tovább növeli.** Ez a helyzet fokozott óvatosságot indokol és eddigi számításaink megalapozottságát is megkérdőjelezi, ezért **szükséges azok felülvizsgálata.**

2022-ben a kockázatokat és az új körülményeket figyelembe véve pontosítjuk számításainkat. **A rendezvényközpont megvalósíthatóságának vizsgálata során az alábbi alternatívákat elemezzük:**

- **egyszintes épület**, amely rendezvénytermet és az ezt kiszolgáló konyhát foglalja magába;
- **kétszintes épület**, a földszinten egy központi konyhával, amely kiszolgálja az utcafronti éttermet és a Tófürdő/Mújégpálya felé nyitott büfét, az emeleten pedig egy rendezvényterem;
- **háromszintes épület**, amelyben a két alsó szint megegyezik a második változattal, a harmadik szinten pedig egy úgynevezett smart hotel kerül kialakításra.

Mindhárom alternatíva esetén **meg kell határozni, hogy az adott alternatíva megvalósításához milyen feltételeknek kell teljesülni és ezek a feltételek hogyan biztosíthatók.** A várható beruházási költségek és a peremfeltételek alapján **felállítható egy beruházási rangsor**, amely megmutatja, hogy melyik alternatíva megvalósítása lenne a legkedvezőbb.

A rendezvényközpont projekttel kapcsolatban választ kell adni arra a kérdésre is, hogy **milyen szervezeti keretek között célszerű lebonyolítani a beruházást:** a SZOVA Nonprofit Zrt, a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. vagy a SZOVA-Projekt Kft. legyen-e a beruházó.

A 337/2020 (X.29.) sz. Kgy. határozat további feladatként határozta meg társaságunk számára, hogy vizsgáljuk meg az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. érdekeltségi körébe tartozó vendéglátó egységek egységes elvek szerinti üzemeltetésének lehetőségét. 2021-ben a koronavírus járvány miatt bevezetett intézkedések ezeknek a vendéglátó egységeknek a működését és ennek megfelelően a bérlői érdeklődést is korlátozták. Mára a korlátozások megszűntek. **Az Aréna Savaria büféjének és konyhájának bérlőjével 2022. májusáig a SZOVA Nonprofit Zrt. kötött szerződést – ennek lejártát követően kerülhet sor a tapasztalatok értékelésére és a jövőbeli lehetőségek vizsgálatára.**

A SZOVA Szállodaüzemeltető 2022. évi üzleti tervében a fentiek alapján a rendszeresen felmerülő adminisztrációs költségekkel és a szálloda projekt értékesítéséhez kapcsolódó 1 millió forintos költséggel számolunk.

<b>Költség</b>	<b>Tervezett összeg 2022.</b>
Anyagjellegű ráfordítások (befektető keresés)	1.000 e Ft
Számviteli szolgáltatás	60 e Ft
Könyvvizsgálat	360 e Ft
Kamarai tagdíj	5 e Ft
Bankköltség	100 e Ft
<b>Működési költségek összesen:</b>	<b>1.525 e Ft</b>

Mivel bevétellel nem számolhatunk, **üzemi szinten a költségekkel azonos összegű, 1.525 ezer forint veszteség várható.**

A szálloda tervezési költségeinek fedezetére **a SZOVA Nonprofit Zrt. 2019-ben 75 millió forint tagi kölcsönt nyújtott társaságunknak.** A kölcsön kamata évente tőkésítésre kerül, a tőkésített kamatokkal növelt egyenlege 2021. december 31-én 76.880 ezer forint volt. A tagi kölcsön kamatának mértéke a BUBOR kamatlábhoz kötött. Az infláció és a jegybanki kamatok növekedése miatt a BUBOR kamatláb is jelentős mértékben emelkedett, ezért a társaságunknak nyújtott tagi kölcsön kamata is növekszik. 2022-ben éves átlagban 6%-os kamatlábbal és **4.560 ezer forint kamatköltséggel számolunk.**

**Ezek alapján a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2022. évre tervezett adózott eredménye 6.085 ezer forint veszteség.** Amennyiben a szálloda projekt értékesítésre kerül vagy sikerül új partnert bevonni, akkor természetesen szükségessé válik üzleti tervünk felülvizsgálata.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy hagyja jóvá a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2022. évi üzleti tervét!

Szombathely, 2022. április 19.



Dr. Németh Gábor  
ügyvezető

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.

2022. évi üzleti terv

Eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021. várható	2022. terv
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2	
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE		
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK		
4	Ebből: visszairt értékvesztés		
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	491	1 525
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)		
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK		
9	Ebből: értékvesztés		
10	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-489</b>	<b>-1 525</b>
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		
12	Ebből: értékelési különbözet		
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1 170	4 560
14	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-1 170</b>	<b>-4 560</b>
15	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)</b>	<b>-1 659</b>	<b>-6 085</b>
16	X. Adófizetési kötelezettség		
17	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>-1 659</b>	<b>-6 085</b>

## Határozati javaslat

### .../2022. (IV.....) Kgy. sz. határozat

- 1.) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2022. évi üzleti tervét, és azt 1.525 ezer forint üzemi és 6.085 ezer forint adózás előtti veszteséggel jóváhagyja és felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy az üzleti terv elfogadását a társaság taggyűlésén szavazatával támogassa.
  
- 2.) A Közgyűlés felkéri a társaság ügyvezetőjét, hogy a szálloda projekt értékesítési folyamatáról tájékoztassa Közgyűlést, valamint terjessze elő a rendezvényközpont megvalósításának koncepcióját.