

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 2022. április 28-i ülésére

Javaslat a SZOVA-Projekt Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

2021-ben 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 legyen képes alkalmazkodni a gyorsan változó piaci körülményekhez.

Társaságunk 2021. évi feladata 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 volt.

A SZOVA Nonprofit Zrt. által elkészített 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 – vagyis **a beruházás műszaki előkészítése befejeződött.**

A projekt megvalósítási koncepciójának alapja a várható kivitelezési költségek megbízható becslése és az ez alapján elvégzett megtérülési számítás lenne. A megbízható költségbecslést azonban akadályozza az építőanyag árak és a kivitelezői munkadíjak folyamatos, jelentős mértékű emelkedése.

Tovább nehezíti a helyzetet, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. pénzügyi lehetőségei jelentősen megváltoztak az elmúlt két évben. A koronavírus járvánnyal összefüggő kormányzati intézkedések a vállalat nyereségét jelentős mértékben lecsökkentették. Emiatt **kérdéses, hogy anyavállalatunk a beruházás megvalósításához minimálisan szükséges önerőt rendelkezésünkre tudja-e bocsátani.**

További akadályozó tényező a 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus, amely a kereslet-kínálati viszonyokon keresztül **alapvetően befolyásolhatja minden beruházás megtérülését, a megtérülési számítások megalapozottságát kérdésessé teheti. A felgyorsult infláció és a banki kamatok növekedése a keresleti oldalt is bizonytalaná teszi.** Jelenleg tehát mind a várható költségek, mind a várható bevételek és a forrás rendelkezésre állása is bizonytalan. **Az új körülmények között új megközelítésre és új módszerekre van szükség a projektek tervezése során.**

A beruházási költségeket eddig jellemzően indikatív árajánlatok alapján becsültük meg. A naponta változó építőanyag-árak és munkadíjak **miatt ennek a módszernek az alkalmazása most azt a kockázatot hordozza magában, hogy az ajánlattevő saját, áremeléssel kapcsolatos várakozásait is beépíti ajánlatába, így克斯zik túlbiztosítani magát, emiatt irreálisan magas árajánlatokat kapunk.**

Ezért a jelenlegi feltételek között **célravezetőbbnek érezzük azt a lehetőséget, hogy nem csak vállalkozóktól kérünk indikatív árajánlatokat, hanem megfelelő tapasztalattal rendelkező szakértőt, szakértőket is bevonunk a kiviteli tervek beárazásába.** A projekt előkészítésbe bevont szakértők a pillanatnyi árak alapján árazzák be a tételeket, ezért **ki kell alakítanunk egy olyan kalkulációs modellt, amely lehetővé teszi a szakértők által készített költségvetés(ek) indexálását, az áremelkedések figyelembe vételét. Az áremelkedéseket az elmúlt évek tapasztalati adatai és az építőiparban használatos és évente kiadott építőipari költségbecslési segédlet adatai alapján próbáljuk prognosztizálni.**

2022-ben az a **célunk**, hogy a Széll Kálmán utca 24. – Kisfaludy utca 37. ingatlanon tervezett lakásépítés és a Welther Károly utca – Nádasdy utcában tervezett idősek otthona **projektek jövőjét illetően megalapozott döntéselőkészítő anyagokat állítsunk össze** arra vonatkozóan, hogy a projektek gazdaságosan megvalósíthatók-e, ha igen, akkor milyen feltételrendszer szükséges ehhez.

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. által tervezett **szálloda projekt esetleges értékesítése vagy meghíúsulása előtérbe helyezheti a lovas rendezvényközpont mellé megtervezett és alacsonyabb költséggel megvalósítható kereskedelmi szálláshely beruházást, amely szintén rendelkezik építési engedéllyel.** Ezzel összefüggésben 2022-ben **azt kell megvizsgálunk, hogy amennyiben a Tófürdő területén nem épül meg a szálloda, akkor ez a kisebb szálláshely, smart hotel önállóan meg tud-e valósulni, akár saját finanszírozásban, akár privát tőke bevonásával.**

A Széll Kálmán utca – Kisfaludy utca és a Welther Károly utca – Nádasdy utca projektek kiviteli tervei árazásának szakértői költségét előzetesen 2 millió forintra becsüljük. Emellett **a társaságunk működésével kapcsolatos adminisztratív kiadások – könyvelés és könyvvizsgálat, bankköltségek – merülnek majd fel.** Ezek tervezett összege 500 ezer forint. Ennek megfelelően **a SZOVA-Projekt Kft. 2022. évi tervezett eredménye 2.500 ezer forint veszteség.**

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy tárgyalja meg és hagyja jóvá a SZOVA-Projekt Kft. 2022. évi üzleti tervét!

Szombathely, 2022. április 19.



Dr. Németh Gábor
ügyvezető

SZOVA-Projekt Kft.
2022. évi üzleti terv
Eredménykimutatás
adatok ezer forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021. várható	2022. terv
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE		
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE		
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK		
4	Ebből: visszaírt értékvesztés		
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	342	2 500
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)		
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK		
9	Ebből: értékvesztés		
10	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-342	-2 500
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		
12	Ebből: értékelési különbözet		
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI		
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-342	-2 500
16	X. Adófizetési kötelezettség		
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-342	-2 500

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2022 (IV....) Kgy. sz. határozat

- 1.) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA-Projekt Kft. 2022. évi üzleti tervét és 2.500 ezer forint veszteséggel elfogadásra javasolja azt a társaság tulajdonosának.
- 2.) A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét az üzleti terv elfogadására.