

üzleti terv

2022. év



Vasvári Csaba

ügyvezető

Ceglédi Városfejlesztési KFT
2700 Cegléd, Szabadság tér 2. I/2.
Adószám: 22767709-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-139157

Tartalom

I.	Vezetői összefoglaló.....	2
	Küldetésnyilatkozat.....	2
	A sikerhez vezető tényezők.....	3
II.	A társaság tevékenysége	3
	A társaság alapadatai.....	4
	A Ceglédi Városfejlesztési Kft. szervezete.....	4
	A Ceglédi Városfejlesztési Kft. infrastruktúrája.....	5
	Stratégia.....	5
	Szolgáltatások.....	5
	Cég- és Projektirányítás	6
	Feladatellátási díj.....	7
	Tulajdonosi támogatás.....	7
III.	PR, marketing	8
	Termék.....	8
	Célcsoport	8
	Eredménykimutatás terv	9

Vezetői összefoglaló

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. tulajdonosa Cegléd Város Önkormányzata. A cég egy erősen infrastruktúra fókuszú, alapvetően fejlesztési tevékenységeket ellátó, ugyanakkor a 21. század IT orientációját szem előtt tartó társaságként kezdte meg működését 2014-ben. Ám az infrastruktúrafejlesztési profil mellett egy a vállalkozások felé nyitott, őket aktívan segítő, szolgáltató önkormányzati cég jelenik meg, amely a gazdasági vonzóerőt határokon belül és túl is célzott kommunikációval kell, hogy segítse.

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. 2022. évi üzleti terve egyszerre kíván tekintettel lenni az önkormányzat jelenlegi anyagi realitásaira, a pandémia okozta nehézségekre és arra, hogy a 2021-től kezdődő EU költségvetési ciklusban Pest megye konvergencia régióvá válásával a korábbiaknál több forrás várományosa lehet Cegléd városa. Utóbbi azt jelenti, hogy a minisztériumokban 2019-2020-ban komoly tervezési munkákat hajtottak végre, melynek eredményeként 2021-ben a 2021-2027 időszak operatív programjai megjelentek. 2021 év végén a szakminisztériumok néhány felhívás esetében a 2021-2027-es időszakra szóló pályázati felhívás tervezeteit társadalmi egyeztetésre közzétették. Ennek megfelelően a területi tervezés során előnybe kerülnek azok a települések, amelyek a tagállami szintű tervezést előkészített projekttervekkel tudják segíteni. Ezen cél elérése érdekében szüksége a várható pályázati felhívásokra történő előkészület ami a tervezési feladatok előkészítését jelenti, illetve a szükséges pályázatokhoz kapcsolódó tervek előkészítését elkészíttetését foglalja magába.

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. 2022-ben tervez 15%-os alapfizetések emelését, tekintettel arra, hogy a verseny szektor elszívóereje igen nagy. A meglévő szakképzett munkaerő megtartása érdekében szükséges az alaptervek emelése.

A cégnek fel kell készülnie arra, hogy a 2022 januárban benyújtott 3 db TOP PLUSZ pályázat (Deák utcai óvoda felújítása, Tiszti Klub felújítása, Ceglédi Gyógyfürdő energetikai felújítása) illetve a még 2022 évben várható pályázatok pozitív támogatási döntése esetén a meglévő személyi állomány részére komoly leterheltséget és szakmai kihívást jelent az előttünk álló feladat mennyisége.

Az előttünk álló időszak jelentős projektterhelés kihívást jelent, számunkra a meglévő személyi állomány szűkös kerete miatt. Abban az esetben, ha a benyújtott pályázatok sikeresek lesznek a jelenlegi személyi állományunk minimum további 1 fő vel történő emelése elengedhetetlen lesz annak érdekében, hogy a projektek lebonyolítása zavartalanul tudjon lezajlani. A tervezett minimum plusz 1 fő munkavállaló felvitelére csak a pozitív támogatási döntéseket követően kerül sor ezzel is erősítve a költséghatékonyságot.

Küldetésnyilatkozat

„Célunk, hogy az önkormányzat munkáját segítve Cegléd térségét a lakosság és a vállalkozások részére egyaránt minél élhetőbbé tegyük. A Városfejlesztési Kft. tevékenységeiben elsődlegesen a tulajdonosi érdeket tartja szem előtt, amely szűkebben értelmezve Cegléd Város Önkormányzatának érdekét, tágabb értelemben véve pedig Cegléd és térsége lakosságának hosszú távú jólétét jelenti.

A sikerhez vezető tényezők

A 2022. év a 2021. évi áthúzódó projektekkel együtt komoly munkaterhelést jelent majd. Mindez Budapest elszívó hatásával és az országsszerte tapasztalható jelentős bérnyomással párosulva azt eredményezi, hogy a célkitűzések sikeréhez vezető fő tényezőként a személyi állomány stabilitását azonosítsuk. Annak érdekében, hogy a tapasztalt, teljesíteni tudó, önálló projektmunkára alkalmas szakembereket anyagi elismerését biztosítsuk, lépéseket kell tennünk, hogy ez a működési költségek összegében is tükröződjön.

A társaság tevékenysége

A városfejlesztési akciók professzionális előkészítése és megvalósítása céljából gazdasági társasági formában létrehozott, rugalmas, eredményorientált szervezetek teszik lehetővé a bonyolult követelményrendszer kielégítését a legkedvezőbb hatásokkal és eredménnyel. A városfejlesztő társaság tehát tulajdonképpen az önkormányzat operatív projektmenedzsment szervezete, tevékenységi köre az ITS-ben szereplő, illetve a városvezetés által kívánatosnak tartott egyéb városfejlesztési akciók előkészítése, megterveztetése, kivitelezésének menedzsmentje és a projektkliensek részére üzemeltetésre átadása. Ily módon a Ceglédi Városfejlesztési Kft. tekinthető a tulajdonos önkormányzat és intézményeinek, valamint cégcsoportjának házon belüli fejlesztési és menedzsment szolgáltatójának is, amely szakosított céggént a többi szervezet válláról leveszi azokat a tevékenységeket, amelyek nem tartoznak fő profiljukba. Így az önkormányzat többi szervezete saját szakmai munkájára koncentrálhat.

A városfejlesztő társaság a fentiek mellett célul tűzi ki, hogy a civil városfejlesztési kezdeményezésekkel kapcsolatban a civil szférával egyeztessen, amennyiben szükséges elvégezze a szükséges koordinációt a tulajdonos önkormányzat és a civil szféra között, valamint lehetőség szerint segítse a közös városfejlesztési elképzelések megvalósulását.

A társaság 2022-ben tervezett főbb feladatai:

- pályázatfigyelés
- megjelent pályázatok elkészítése benyújtása
- futó projektek befejezése (Iparipark2, Gál József Sportcsarnok felújítása, Jászberényi út kerékpárút megépítése, BMX pálya megépítése, futókör megépítése, okos zebrák telepítése, stb.)
- nyertes pályázatok menedzselése
- befektetők, befektetői csoportok felkutatása számukra befektetési lehetőségek bemutatása városunkban
- felkészülés 2021-2027-es programozási időszakra szükséges előkészítési munkák elvégzése

A városfejlesztési társaság a fentiek mellett célul tűzi ki, hogy a civil városfejlesztési kezdeményezésekkel kapcsolatban a civil szférával egyeztessen, amennyiben szükséges elvégezze a szükséges koordinációt a tulajdonos önkormányzat és a civil szféra között, valamint lehetőség szerint segítse a közös városfejlesztési elképzelések megvalósulását.

A társaság alapadatai

A Társaság cégneve: Ceglédi Városfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság

A Társaság rövidített cégneve: Ceglédi Városfejlesztési Kft.

Alapító és egyedüli tulajdonos: Cegléd Város Önkormányzata

A Társaság székhelye: 2700 Cegléd, Szabadság tér 2. 1/2.

A Társaság Alapító Okiratának kelte: 2010. július 1.

A Társaság bejegyzése: 2010. július 16.

A Társaság főtevékenysége: 8211'08 Összetett adminisztratív szolgáltatás

Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-139157

Adószám: 22767709-2-13

Statisztikai számjel: 22767709-8211-113-13

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. szervezete

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. jelenleg három fős állandó, teljes munkaidősnek megfelelő létszámmal, egy fő külső tanácsadó, valamint 2 fő külsős műszaki szakember alkalmazásával működik. Az országos munkaerőhiány okán további megfelelő kivitelezési tapasztalattal és műszakiképesítéssel rendelkező teljes állásúnak megfelelő állandó munkatárs alkalmazása nem lehetséges. Egy Cegléd méretű város régen nem látott mennyiségben előkészítés és kivitelezés alatt álló projektjeinek gondos végrehajtása azonban időt és sokrétű kompetenciát igényel.

Az ügyvezető: a munkatárs közel 20 év pályázati tapasztalattal rendelkezik vállalati és önkormányzati szektorban, főként az Európai Unió Kohéziós Politikája által finanszírozott pályázati projektek előkészítésében, megvalósításában, támogatási adminisztrációjában. Ebből közel 3 évet Magyarország egyik legnagyobb pályázatmenedzsmenttel foglalkozó cégénél töltött, ahol vezetői tanácsadói szintet ért el.

Magasépítési szakértők (külsős szakemberek): a munkatársak főiskolai és magasépítő technikus végzettséggel, valamint munkavédelmi technikus képzéssel is rendelkeznek. A kollégák több mint 20 év építőipari kivitelezési és műszaki ellenőrzésben szerzett gyakorlattal, tapasztalattal rendelkeznek, műszaki előkészítőként, kivitelezést végző építőipari szervezeti egység vezetőjeként a következő területeken: magasépítés és építményhez kapcsolódó udvarterületek, sportlétesítmények építése.

Adminisztratív ügyintéző: középfokú végzettséggel, jogi asszisztensi képzéssel rendelkezik kolléganőnk, sokrétű közel 20 éves munka tapasztalata van a szervezetek működését támogató adminisztratív munkában.

Fejlesztési menedzser: a felsőfokú igazságügyi ügyintézői képzéssel rendelkező munkatárs 12 éves munkatapasztalattal rendelkezik, amelyből négy év pályázati területen szerzett tapasztalatot foglal magában. A kolléga az ügyvezető helyettesítését is ellátja annak akadályoztatása esetén.

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. infrastruktúrája

A cég az önkormányzati tulajdonú Szabadság tér 2. 1/2. helyiségekben működik, a takarítást és a karbantartást a VÁRVAG Kft. végzi. A belső felújítás az utcafronti nyílászárók kivételével megtörtént. A helyiségek és a felszereltség megfelelő a működéshez.

Stratégia

A stratégia négy fő fókuszpontjai:

- Építési projektek előkészítése, tervezése
- Pályázat figyelés pályázat írás
- Ingatlanfejlesztés
- Ipari területek hasznosítása
- Okos város funkciók erősítése

Az építési projektek előkészítése munka és tőke ráfordítás szempontjából is meghatározója a cég tevékenységeinek. A cél az összes kijelölt előkészítési munkát befejezése a 2022. év végéig.

Kiemelten fontos feladat a Kft. számára a 2021-2027-es időszakra szóló pályázati felhívások folyamatos nyomon követése és a kiírásra kerülő pályázatok előkészítése és a pályázati dokumentációk benyújtása. Az előttünk álló 7 éves pályázati ciklus során kiírásra kerülő pályázatok nagy lehetőséget biztosítanak a település fejlesztésére ezért stratégiánk egyik kiemelt eleme a legmagasabb szintű pályázati feladatok, tevékenységek ellátása.

Kiemelten fontos feladat az ITS felülvizsgálata annak frissítése, ami nagy mértékben meghatározza a település következő éveinek fejlesztési irányát. Ennek érdekében a 2022 évben nagy hang sújt kell fektetni közösen az Önkormányzattal az ITS felülvizsgálatára és újra hangolására.

Egy élhető és modern település kialakítása nélkülözhetetlen és elengedhetetlen feladat, minden település tervezéssel, település fejlesztéssel foglalkozó szervezet számára. Ahhoz, hogy egy település népesség megtartó képessége növekedjen többek között szükséges az úgynevezett okos eszközök (pl. okos zebra, okos pad, város applikáció stb.) folyamatos bevezetése. Ennek érdekében szükséges a fejlesztések ilyen irányú meghatározása stratégiák elkészítése, beruházások előkészítése.

A stratégia a folyamatban lévő önkormányzati egyeztetések eredményétől függően bővíthető.

Szolgáltatások

A társaság speciális piaci pozícióban van, hiszen Cegléd Város Önkormányzata számos feladatot delegál a társaságra. A társaság jogai és kötelezettségei teljesítése során különösen a következő feladatokat látja el:

- Előkészíti a városfejlesztési tevékenységeket, amely során egyeztet a közösségi szféra és a magánszféra képviselőivel. Ennek keretében:
 - koncepciójavaslatokat
 - megvalósíthatósági tanulmányokat

- szakági műszaki tervdokumentációt szállít az önkormányzat részére
- Az Önkormányzat megbízásából városfejlesztési tevékenységek megvalósítását szervezi.
- A fejlesztések eredményeként ösztönzi a magánszféra beruházásait és lehetőséget ad közszféra és a magánszféra szervezett együttműködésére a városfejlesztésben.
- Elősegíti a városfejlesztési tevékenységek finanszírozásának megtervezését.
- Az akcióterületek fejlesztése során keletkező közvetlen bevételeket városfejlesztési célú tevékenységek finanszírozására fordítja.

Cég- és Projektirányítás

A cég nevében jogokat és kötelezettségeket csak az ügyvezető vállalhat. Az ügyvezetőt akadályoztatása esetén a napi projektmunkában az ügyvezető kijelölt helyettese aláírási jog nélkül helyettesíti. A projekteket, feladatokat és a hozzájuk tartozó határidőket az ügyvezető osztja ki a kollégáknak. A napi munkát a kollégák rugalmas munkaidőben saját beosztásuk szerint osztják be. A fő feladatok nyomon követését projektmenedzsment szoftver segíti.

Projektfelelősségi rendszer

Minden CVF által menedzselt projektnek egyszemélyi fő felelőse van. A fő felelős mellett az ügyvezető a projekt jellegétől függően a projektbe adminisztratív vagy műszaki CVF segítőt delegál. Fő felelős csak munkaviszonyban foglalkoztatott belső munkatárs lehet. Ő felel:

- a projekt határidőben történő sikeres megvalósításáért, a projekttagok koordinálásáért
- a projekthez kötődő megbeszélések összehívásáért, minden érintett bevonásáért
- az információk, dokumentumok minden érintettnek történő eljuttatásáért
- a projekt előterjesztéseinek elkészítéséért
- tervezők részére szükséges adatszolgáltatás (összközműves helyszínrajz – figyelemfelhívással, hogy az nem helyettesíti a közműegyveztetést, tulajdoni lap, egyéb kért adatszolgáltatás)
- az adminisztratív ügyintéző/asszisztens által összeállított projekt megbeszélések jelenléti íveinek, emlékeztetőinek ellenőrzése
- projekt alapidokumentum elkészítése

A főfelelős segítséget kérhet a CVF munkatársaktól, különösen:

- műszaki ügyekben
- pályázati kérdésekben
- önkormányzati pénzügyeket, folyamatokat érintően
- háttéranyagok, emlékeztetők elkészítésében

Feladatellátási díj

A feladatellátási díj tartalmazza a cég működéséhez szükséges mindazon tételek összességét (rezsi, tervezés, stb.) mely nem a bér és annak járuléka. A feladatellátás kapcsán felmerülő költségek minden hónapban részletes és tételes kimutatás alapján kerül tovább számlázásra a tulajdonos Önkormányzat részére. Ennek okán havi lebontásban egységes költség megjelöléssel nem határozható meg, mivel a költségek hónapok között is eltérően merülhetnek fel. Többek között a tervezés költségei is ezen a költségtételen kerülnek betervezésre, ami csak a tulajdonos megrendelése, utasítása alapján kerülnek felhasználásra.

2021. évre tervezett feladatellátási díj összege 21 197 363 -Ft

Tulajdonosi támogatás

2021 évi terv	Törzstőke likviditási tartalék részének visszapótlása	Működési támogatás	Összesen
Január		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Február		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Március		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Április		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Május		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Június		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Július		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Augusztus		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Szeptember		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
Október		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
November		2 171 177 Ft	2 171 177 Ft
December		2 171 123 Ft	2 171 123 Ft
Összesen		26 053 410 Ft	26 053 410 Ft

PR, marketing

Termék

A Városfejlesztési Kft. feladatainak kontextusában értelmezve az egyik legfőbb termék maga Cegléd városa, mint olyan szolgáltatások és adottságok összessége, amely méltó arra, hogy betelepülő beruházók tevékenységük színhelyéül válasszák. A vállalkozásbarát önkormányzatiságon, a következő 4 évben folyamatosan javuló gazdaságföldrajzi adottságokon túl „termékünk” megkülönböztető jellege a nyugodt, emberi léptékű vidéki lét, a sportolási lehetőségek és az egészségmegőrzés egyéb lehetőségei, amely pozitív súllyal esik latba a gazdasági felsővezetők bizonyos csoportjának beruházási döntéseinél. A már a városban letelepedett beruházók esetében a fenti meghatározás, üzenet annyiban egészül ki, hogy olyan városról van szó, amelyet egy a helyi vállalkozók igényeire odafigyelő, őket partnerként kezelő, szolgáltató önkormányzat vezet.

Célcsoport

A potenciális betelepülő vagy már letelepedett külföldi és belföldi beruházók.

Azonban e csoportot a költségvetési korlátokat figyelembe véve (amelyek kezdetben még erősebbek, mint később) szűkíteni szükséges annak érdekében, hogy célzott PR, marketing tevékenységet fejthessünk ki.

Ennek alapján kiemelt célcsoportunk:

- Autóipari beszállítók, precíziós fémmegmunkáláshoz, lemezmegmunkáláshoz, elektronikus alkatrészek gyártásához kötődő cégek. A már Cegléden lévő nagyvállalkozások belföldi vagy külföldi partnereinek érdekkörébe tartozó cégek (elsősorban német cégek, de szükséges felmérni a ceglédi vállalkozások valós partneri körét.)
- Olyan szakmák képviselői, amelyek hivatásuknál fogva számos vállalkozással vannak kapcsolatban illetve adnak tanácsot számukra beruházási vagy üzletviteli kérdésekben: finanszírozók, kamarák és vállalkozói szervezetek, ingatlanközvetítők, HR-szervezetfejlesztéssel foglalkozók, gazdasági ügyvédek, vállalkozás- illetve beruházásösztönző szervezetek, pályázatírók, projektmenedzserek, adótanácsadók.
- A már letelepedett vállalkozások.

Eredménykimutatás terv

Eredménykimutatás terv 2022. év	Megnevezés	Összeg (e Ft)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	35 798
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	
III.	Egyéb bevételek	26 053
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	37 241
V.	Személyi jellegű ráfordítások	26 053
VI.	Értékcsökkenési leírás	425
VII.	Egyéb ráfordítások	400
A.	Üzemi tevékenység eredménye	- 2 268
IX.	Pénzügyi műveletek bevételei	4
X.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	4
C.	Adózás előtti eredmény	-2 264
XIII.	Adófizetési kötelezettség	500
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-2 764