

**Üzleti terv**  
**Ceglédi Városfejlesztési Kft.**

**2026 évre vonatkozóan**

**I. Cégbemutató**

**Cég neve és alapításának éve:**

A Ceglédi Városfejlesztési Kft.-t 2014.-ben alapították.

**Tulajdonosi struktúra:**

A Ceglédi Városfejlesztési Kft  
tulajdonosa Cegléd Város Önkormányzata.

**Üzleti tervünk szöveges bemutatása:**

A 2026-os üzleti év tervezése során a makrogazdasági és önkormányzati környezet alakulását figyelembe véve nem számolunk érdemi gazdasági növekedéssel sem helyi, önkormányzati, sem országos szinten. A várakozásainkat jelentősen befolyásolják az önkormányzatokat terhelő többletadó-kötelezettségek, valamint az európai uniós források elhúzódó hiánya és bizonytalan elérhetősége. A támogatási rendszerben már jelenleg is érzékelhető a megjelenő pályázati konstrukciók számának csökkenése, továbbá a futó projektek esetében a kifizetések ütemezése a korábbi évekhez képest számottevően lelassult, ami közvetlen likviditási kockázatot jelent az önkormányzati tulajdonú fejlesztési társaságok számára.

Ezeket a körülményeket figyelembe véve a Ceglédi Városfejlesztési Kft. 2026-os stratégiájának középpontjában a működés stabilitásának megőrzése áll. Ennek érdekében a társaság elsődleges célja az alacsony kiadási szint fenntartása, különös tekintettel a működési és fenntartási költségekre, mindaddig, amíg a gazdasági környezetben kedvező irányú elmozdulás nem tapasztalható. A pénzügyi tervezés során a likviditás megőrzése, a kötelező feladatellátás biztosítása és a kockázatok minimalizálása elsőbbséget élvez a növekedési célokkal szemben. Az előző évek tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a társaság piaci alapon történő önfinanszírozása továbbra sem reális elvárás. Ennek egyik alapvető oka, hogy a támogatott projektek költségvetési struktúrája nem teszi lehetővé a projektmenedzsmenti, előkészítési és lebonyolítási feladatok valós költségeinek érvényesítését. A projektenként maximálisan elszámolható projektmenedzsmenti díj mértéke hosszú évek óta változatlan, jellemzően legfeljebb 2,5%, miközben az adminisztratív, jogi és műszaki megfelelési követelmények folyamatosan növekedtek. Ez a finanszírozási arány nem biztosítja egy önkormányzati fejlesztési társaság fenntartható működését.

További tanulságként azonosítható, hogy a korábbi időszakban alkalmazott, külső szolgáltatókra épülő működési modell rövid távon ugyan csökkentette az adminisztratív és beszerzési terheket, hosszabb távon azonban a társaság belső kapacitásainak kiépülését és stabil működését hátrányosan befolyásolta. Ennek következtében a társaság működési mozgástere szűkült, miközben a feladatellátási elvárások nem csökkentek.

A tulajdonostól érkező controlling jelentésekben megjelenő hatékonysági hiányosságok értékelése során megállapítható, hogy azok részben információs és együttműködési hiányosságokra vezethetők vissza. A társaság és a Polgármesteri Hivatal érintett szervezeti

egységei között jelenleg nem működik olyan strukturált, kétirányú szakmai kapcsolat, amely a tényleges feladatmennyiséget, kapacitásigényt és erőforrás-felhasználást átfogóan és értelmezhető módon bemutatná. A 2026-os év során ezért cél egy, a hatályos működési és feladatellátási szerződésekhez illeszkedő, átlátható feladatmegosztási modell kidolgozása, amely egyértelműen rögzíti a társaság és a hivatal szerepeit, felelősségeit és teljesítménymutatóit.

A szervezeti átláthatóság és a teljesítmény objektív bemutatása érdekében a társaság 2026-ban újból bevezeti a belső feladatkezelő rendszer alkalmazását, amelyben valamennyi folyamatban lévő és lezárt tevékenység rögzítésre kerül. Ez lehetőséget teremt arra, hogy a tulajdonos és a döntéshozók valós idejű, adat alapú képet kapjanak a társaság tényleges működéséről, terheltségéről és kapacitáskihasználtságáról.

### **Cég tevékenységi köre:**

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. 2026-os évben városfejlesztési projektek előkészítése, kockázatelemzése és kockázat csökkentés, pályázatírási, projektmenedzsmenti, tervezőkkel és műszaki ellenőrökkel való folyamatos kapcsolattartás, változás bejelentések, pótmunkák és többletmunka igények bejelentése és azokat megelőző előkészítése, projektekkel kapcsolatos közbeszerzési eljárások lebonyolítása, közbeszerzések bejelentése.

### **Szolgáltatások és tevékenységek:**

- Állami és Európai Uniós Pályázatfigyelés (palyazat.gov.hu)
- pályázatok előkészítése és benyújtása
- projektmenedzsmenti feladatok ellátása
- projektek előkészítése, kockázatelemzése és a kockázatok csökkentését szolgáló intézkedések kidolgozása és végrehajtása
  
- folyamatos szakmai kapcsolattartás a tervezőkkel, műszaki ellenőrökkel és kivitelezőkkel;
- változásbejelentések, pótl- és többletmunka-igények előkészítése és kezelése;
- projektekhez kapcsolódó közbeszerzési eljárások előkészítése és lebonyolítása;
- előlegigénylések, kifizetési kérelmek és teljesítési igazolások előkészítése;
- projektszintű likviditási tervek készítése;
- támogatáskezelő rendszerek (EPTK, MVH, NIR, EPER, OTTER) alkalmazása.

## **II. Szervezeti felépítés és humán erőforrás:**

A cég 4 fő létszámmal, de már csak 3 fő statisztikai létszámmal rendelkezik az alábbi szervezeti felépítés szerint:

### **Ügyvezető:**

Stratégiai döntéshozatal: Az ügyvezető felelős a cég közép és rövid távú stratégiájának kidolgozásáért.

Projektfelügyelet: A projekt menedzsment folyamatok általános irányítása, figyelemmel kíséri a projekt előrehaladását, költségvetést, határidőket.

Külső kapcsolatok: A finanszírozók, önkormányzatok és egyéb partnerek felé történő kommunikációért is ő felel.

Számlák és kifizetések kezelése: Kezeli a projekt számlákat és kifizetéseket, figyelemmel kíséri azok határidőre történő teljesítését.

#### Fejlesztési menedzser:

Pályázatok előkészítése és megírása: Fejlesztési menedzser készíti el a pályázati anyagokat, ideértve a pályázati terveket és a szükséges dokumentációkat.

Projektmenedzsment: A fejlesztési menedzser vezeti a projekteket, koordinálja a feladatokat, nyomon követi a határidőket és biztosítja a projekt hatékonyságát.

Pénzügyi tervezés és elszámolás: Feladata a pályázatok pénzügyi tervezése, költségvetésének előkészítése, valamint a pénzügyi elszámolás biztosítása a projekt során.

#### Terület- és településfejlesztési szakértő:

Szakmai tanácsadás: A szakértő biztosítja a szükséges szakmai alapokat és tanácsokat a település- és városfejlesztési projektekkal kapcsolatban. Ő felelős a fejlesztési terv szakmai előkészítéséért.

Jogszabályok és előírások betartása: Feladata az aktuális jogszabályok és előírások figyelemmel kísérése, és azok beépítése a projekteket érintő döntésekbe.

Helyszíni felmérések és elemzés: A területi és települési fejlesztési szakértő végzi a helyszíni felméréseket és adatgyűjtéseket, melyek a projekt alapját képezik.

#### Projekt asszisztens:

Dokumentáció és adminisztráció: Feladata a projektek dokumentációs háttérének kezelése, például az összes pályázati anyag és projektleírás rendszerezése.

Kommunikáció és koordináció: Segíti a napi szintű kommunikációt a csapat tagjai között, valamint biztosítja, hogy a dokumentációk időben elérhetők legyenek.

### **III. Felelősség, működés és feladatellátás:**

A **Ceglédi Városfejlesztési Kft.** Felelősségi rendszere jól felépített és átlátható, amely biztosítja a projektek sikeres megvalósítását és a hatékony együttműködést a különböző szereplők között. A működés során az egyes feladatok és felelősségi körök egyértelműen definiáltak, hogy biztosítsák a hatékony munkavégzést és az átláthatóságot minden projektfázisban.

#### **1. Vezetői felelősség (szerepét a cég ügyvezetője tölti be)**

Felelősségei közé tartoznak:

- Vállalati célok meghatározása

- Munkavállalók koordinálása és munkafolyamatok szervezése
- Projekt szemlélet betartása a működés során (célok elérése időbeli korlátok mellett a megfelelő erőforrások kezelésével, mérhető eredmények bemutatása)
- A pályázati felhívások folyamatos figyelemmel kísérése
- A megrendelővel, az önkormányzattal való kapcsolattartás, tájékoztatók és jelentések megküldése

## **2. Pályázati felelősség** (szerepét a cég fejlesztési menedzsere tölti be)

A **pályázati felelős** az, aki az összes pályázati dokumentáció elkészítéséért és benyújtásáért felelős. Feladata, hogy biztosítsa a pályázati követelmények betartását, és hogy minden szükséges dokumentáció időben és pontosan elkészüljön. A pályázati felelős tevékenységei közé tartozik:

- A pályázatok előkészítése és benyújtása, a határidők betartása
- A támogatási szerződések és dokumentumok pontos kezelése
- A pályázati elszámolások előkészítése, biztosítva a szabályozásoknak való megfelelést
- Az önkormányzattal és a támogatótól kapott visszajelzések nyomon követése

## **3. Megvalósulási felelősség** (szerepét a cég terület és településfejlesztési szakértő tölti be)

A **kivitelezési felelős** a kivitelezési munkák koordinálásáért felelős, de a cég nem végez műszaki ellenőri feladatokat. A projekt kivitelezési felelős munkájának részei:

- A projekt megvalósítási munkák koordinálása
- A projektek engedélyezési eljárásainak menedzsmentje
- Tervezők és műszaki ellenőrök koordinálása
- Műszaki-szakmai dokumentációk ellenőrzése, esetleges szakmai hibák feltárása
- A kivitelezési munkák minőségének folyamatos nyomon követése és a szükséges intézkedések meghozatala

## **4. Vállalati adminisztrációs felelősség** (szerepét az ügyvezető és a projekt asszisztens megosztottan tölti be)

A vállalati adminisztrációs felelős feladatai közé tartozik az üzleti dokumentumok és nyilvántartások kezelése, a napi operatív adminisztratív feladatok koordinálása, valamint a vállalati folyamatok zökkenőmentes működésének biztosítása. Ő felelős a levelezés, a számlázás, a munkaidő-nyilvántartás, valamint az iratkezelés és archiválás pontos és időben történő elvégzéséért. Az adminisztrációs felelős segíti a vállalat vezetését az ügyviteli feladatok gördülékeny végrehajtásában. felelős feladatai:

- Számlázás és pénzügyi nyilvántartás vezetése
- Dokumentumkezelés és archiválás
- Ügyfélszolgálat és kommunikáció a cég munkatársaival
- Belső adminisztráció
- Jogi és szabályozási megfelelés biztosítása

**A 2026 évben prioritást élvező projektek:**

Folyamatban lévő elnyert támogatással rendelkező vagy előkészítés alatt álló projektek

<b>Projekt címe</b>	<b>Ceglédi Városfejlesztő Kft és általa végzett tevékenységek</b>
Cegléd Ipari Park III. ütem	A projekt fizikailag már 2025-ben lezárult, pénzügyileg és elszámolás technikailag azonban jelentős munkát ad még részünkre.
Autista nappali ellátó kialakítása Cegléden	A projekt határideje meghosszabbítás alatt áll, 2025 év végére a kivitelező mindössze az 50%-os készültségi szintet érte el. Ezért 2026-ban is maradt még a projekttel kapcsolatos feladatok
Külterületi utak fejlesztése 2024	A pályázat előkészítését a Ceglédi Városfejlesztési Kft végzi. A kérelem benyújtásához szükséges dokumentumok beszerzésében a Ceglédi Polgármesteri Hivatal nyújt segítséget.
Belterületi utak felújítása ( Köztársaság és Táncsics Mihály utca felújítása)	A pályázat még 2025-ben benyújtása került, amennyiben támogatást nyer jelentős adminisztrációs feladatokat fog jelenteni társaságunk számára.
Helyi humán fejlesztések Cegléden	A projektmenedzsmenti feladatokat a Ceglédi Városfejlesztési Kft látja el. A projekt szereplőivel egyeztetünk, a rendezvények és oktató programok megvalósítása során a szolgáltatókkal és szállítókkal.
Magyarország Ifjúság Fővárosa 2026	A projekt része szakmai programok megvalósítása, épület felújítás és eszközbeszerzés egyaránt ezért szintén jelentős adminisztrációs terhet fog jelenteni. Különösen nagy kockázatú projekt, hiszen Cegléd Város testvérvárosának projekt elszámolása is jó eséllyel társaságunk feladata lesz.
Aktív Magyarország Program 2026 – Jászberényi úti labdázó felújítása	A pályázat amennyiben támogatást nyert 2026-os évben megvalósítandó, jelentős önerő vállalása miatt a projekt ajánlattételi beszerzési eljárására különösen oda kell figyelni.

#### **IV. Működési támogatás**

A működési támogatás tartalmazza az ügyvezető és a munkavállalók bér- és járulékköltségeit, a FEB tagjainak díjait valamint az iroda üzemeltetéséhez kapcsolódó költségeket, ideértve a rezsiköltségeket is.

## **V. Feladatellátási díj**

A feladatellátási díj az adott feladatok elvégzéséhez kapcsolódó szolgáltatások és kivitelezések költségeit foglalja magában. A felmerülő költségeket minden hónapban részletes kimutatás alapján továbbítják a tulajdonos részére. Ennek következtében a költségek havi lebontásban, egységes összegként nem határozhatók meg, mivel azok hónapról hónapra eltérően alakulhatnak. E körbe tartoznak például a tervezési költségek is.

## **VI. Jogi megfelelés:**

1. **A Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény):**  
A cég működésére, szerződéses viszonyaira, felelősségére és tulajdonosi viszonyaira vonatkozó szabályokat tartalmazza.
2. **A Gazdasági társaságokról szóló törvény (2006. évi IV. törvény):**  
Meghatározza a gazdasági társaságok (beleértve a Kft.-ket) alapítását, működését, átalakulását és megszűnését szabályozó kereteket.
3. **Az építési törvény (1997. évi LXXVIII. törvény):**  
Az építési, fejlesztési projektek megvalósításának és engedélyeztetésének szabályait írja elő. A cég tevékenysége során szigorúan be kell tartania az építésügyi előírásokat, valamint a terület- és településrendezési szabályokat.
4. **A közbeszerzési törvény (2015. évi CXLI. törvény):**  
A közbeszerzési eljárásokra vonatkozó szabályok betartása kötelező minden olyan projekt esetében, amelyben állami vagy önkormányzati forrásokat használnak fel. Ez biztosítja a verseny tisztaságát és az átláthatóságot.
5. **A környezetvédelmi törvény (1995. évi LIII. törvény):**  
Az építési és városfejlesztési projektek során figyelembe kell venni a környezetvédelmi előírásokat, amelyek a fenntartható fejlődést és a környezet védelmét biztosítják.
6. **A munkavédelmi törvény (1993. évi XCIII. törvény):**  
A munkavállalók biztonságát és egészségét védő szabályokat be kell tartani minden projekt és napi működés során, különös tekintettel az építőipari munkákra.
7. **A helyi önkormányzatokról szóló törvény (2011. évi CLXXXIX. törvény):**  
A városfejlesztési projekteknél együttműködés szükséges az önkormányzattal, és figyelembe kell venni az önkormányzat hatásköreit és előírásait.
8. **A településrendezési és településfejlesztési törvények:**  
A helyi településfejlesztési és -rendezési tervek alapján kell megvalósítani minden fejlesztést, figyelembe véve az önkormányzati szabályokat és hosszú távú célokat.
9. **Adó- és pénzügyi törvények:**  
A vállalkozásnak meg kell felelnie az adózási és számviteli szabályoknak, különös tekintettel az Általános forgalmi adóról (ÁFA, 2007. évi CXXVII. törvény), valamint a számviteli törvényre (2000. évi C. törvény).

A cég jogi megfelelésének biztosítása érdekében folyamatos jogi ellenőrzésre és a jogszabályok naprakész ismeretére van szükség. Az adott projektek során minden érintett hatóság előírásait is szigorúan be kell tartani.

Cegléd, 2026.01.13.

Tabáni Ádám  
Ügyvezető  
Ceglédi Városfejlesztési Kft