

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/ /2022.
Tárgy: előterjesztés

Előterjesztést készítette:
Dr. Tóth Ibolya aljegyző

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2022. december 15-i ülésére

a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. 2023. január-február-márciusi hónapra vonatkozó működési megoldással kiegészített átfogó likviditási terv elfogadására

Vonatkozó jogszabályok:

1. a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.);
2. a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Takarékos tv.);

1. Előzmény:

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 221/2022.(X.27.) számú önkormányzati határozatának 2. pontjában foglaltak szerint a Képviselő testület felhívta a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. ügyvezetőjét arra, hogy készítsen 2023. január-február-márciusi hónapra vonatkozólag átfogó likviditási tervet működési megoldással.

A Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. ügyvezetője tárgyi likviditási tervet az Önkormányzathoz 2022. december 08. napján benyújtotta, amely a határozat 1.számú melléklét képezi.

Megjegyzendő, hogy a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft-nek a tervben megjelölt működési forráshiány összegén felül, 2022.évről 2023.január 31. napjáig teljesítendő fizetési kötelezettsége áll fenn.

2. Döntést igénylő tárgykör:

A jelen előterjesztés alapján a T. Képviselő-testületnek arról kell döntenie, hogy a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. korábbi ügyvezetője és pénzügyi vezetője által összeállított és a jelenlegi ügyvezető csatolt véleményével beterjesztett likviditási tervet -az abban megjelölt támogatási igény összegének megítélésével- a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja-e.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyban döntenie szíveskedjenek.

Kelt: Pomáz, 2022. december 08.

Leidinger István
polgármester

Határozati javaslat

**Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2022. (XII.15.) számú Önkormányzati határozata**

a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. 2023. január-február-márciusi hónapra vonatkozó működési megoldással kiegészített átfogó likviditási terv elfogadásáról

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (4) bekezdésében, 3:112. §-ában, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 2. §-ában foglalt hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1.Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. korábbi ügyvezetője és pénzügyi vezetője által összeállított és a jelenlegi ügyvezető csatolt véleményével beterjesztett likviditási tervet -az abban megjelölt támogatási igény összegének megítélésével- a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az 1. pontban megnevezett tervben támogatás jogcímén a 12.363 ezer forint összeget a Pomáz Város Önkormányzat 2023.évi költségvetésébe beépíti és az áthúzódó lejárt tartozások 3.757 ezer forint összegét 2023. január 15-ig, a működési forráshiány 8.606 ezer forint összegét pedig az első három hónapra vonatkozóan három egyenlő részletben átutalja minden érintett hónap 15. napjáig a Kastély számlájára.

3.A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elfogadás tényéről a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. ügyvezetőjét tájékoztassa.

Felelős: Leidinger István polgármester

Határidő: 2022.december 16.

A határozat végrehajtásában közreműködik: Dr. Tóth Ibolya aljegyző

A határozat végrehajtásáról jelentést tesz: Dr. Tóth Ibolya aljegyző

.....
Dr. Balogh Pál
jegyző

A Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft

2023. évi első negyedévi finanszírozási igénye a fenntartó felé.

A 2022. november 26-án benyújtott gazdálkodási tervben foglaltak alapján, az alábbi kimutatás szerint:

Közvetlen működési kiadások	-4.021.- Eft
Közvetett, általános kiadások	-9.175.- EFT
Épület karbantartás	-1.374.- Eft
Működési kiadás összesen	- 14.570.- Eft
Tervezet bevételek:	6.063.- Eft
Működési forráshiány	-8.606.- Eft
Áthúzódó lejárt tartozás	-3.757.- Eft
Támogatás igény Összesen	12.363.- Eft

Indoklás:

A közvetlen működési kiadások, valamint a bevételek a bemutatott tervben foglaltak szerint.

A közvetett, általános kiadások soron kimutatott összeg nem tartalmazza a munkaadó által fizetendő bérjárulék összegét, ezért az ebbe a sorba pótlólag került felvételre.

A működési forráshiányon túlmenően a Társaságnak január hónapban a korábbi évről áthúzódó, lejárt fizetési kötelezettsége van a Karalá Bt felé.

A Társaság kéri a Tisztelt Képviselő Testületet a 2023. év első negyedévi 12.363.- Eft-os forrásigénynek a Társaság részére történő biztosítását és az Önkormányzat 2023. évi Költségvetésébe való beépítését.

Pomáz, 2022.12.08.

Köszönettel:

Becze Ákos
Ügyvezető



Teleki-Wattay Kastély

2023. I-III. havi terv

I. 2023. I-III. havi terv a jelenlegi feltételrendszerben

1. Nettó értékesítési árbevétel

A jelenlegi, súlyosan tőkehiányos helyzetben, a minimálisnál is kevesebb létszámmal a következő üzleti terv állítható össze:

Árbevétel szerző tevékenység	2022. évi várható			2023. I-III. terv		
	árbevétel	közvetlen költség	fedezet	árbevétel	közvetlen költség	fedezet
Szállásslolgáltatás	9 216 541	2 050 454	7 166 087	952 381	370 000	582 381
Tartós helyiségbérlés	1 750 373	60 000	1 690 373	631 890	90 000	541 890
Rendezvények	20 331 221	14 521 897	5 809 324	810 000	520 000	290 000
Műsorgyártás	12 000 000	11 507 578	492 422	3 000 000	2 850 000	150 000
Esküvők	100 000	40 000	60 000	219 000	58 500	160 500
Szabadulószoa	3 000 000	680 000	2 320 000	450 000	132 000	318 000
Összesen	46 398 134	28 859 929	17 538 205	6 063 271	4 020 500	2 042 771

2. Általános költségek

Költségek összetétele	2023. I-III. összesen
Összes működési költség	12 213 000
Ebből közvetlen költségek	4 020 500
Általános költség	8 192 500

A költségsvonalat is a 2022-es év adatai alapján állítottuk össze, holott 2022-ben inkább vegetált, mintsem működött a Kastély. Számos indokolt kiadásra nem volt forrás. Ezen kívül 2023. évben a fenti kalkulációt az infláció további növekedése is negatívan fogja befolyásolni.

3. Várható eredmény

Várható eredmény	2023. I-III. összesen
Értékesítési árbevétel	6 063 271
Költségek összesen	12 213 000
Értékcsökkenési leírás	1 375 000
Várható eredmény	-7 524 729

A rendelkezésre álló feltételrendszerben 6 milliós értékesítési árbevétel mellett 12,2 millió Ft működési költség várható (ez a 2022-es év háromhavi adatával azonos érték).

A szabadulósobával bővült tárgyeszköz állomány negyedévre számított értékcsökkenése hozzávetőleg 1,4 millió Ft.

A veszteség így 7,5 millió Ft összegben prognosztizálható.

Ha a létszámot, és a tárgyi feltételrendszert fejleszteni kívánja a tulajdonos, az további befektetést igényel (a negatív tőkét előbb-utóbb egyébként is rendezni szükséges).

II. Minimálisan szükségesnek ítélt létszámbővítés

Munkakörök/feladatkorok	Jelenlegi létszám (fő)	Javasolt létszám (fő)
ügyvezető	0 (1)	1
kulturális menedzser	1	1
szállodai menedzser	1	1
penzügyi munkatárs	0,5	1
recepciós	3	3
takarító	1	2
adminisztrátor	0	0,75
esküvőszervező	0	0,5
játékmester	0	0,5
marketing szakember	0	1
kertész	0	2
műszaki csoport	0	3
IT szakember	0	1
Összesen	7	17,75

A táblázat „jelenlegi létszám” oszlopa a betöltött feladatköröket szemlélteti, függetlenül attól, hogy azt munkaviszony, megbízási jogviszony, vagy vállalkozói keretek között látja el az állandó munkatárs.

Ahol a feladatokat jelenleg díjazás nélkül látják el, vagy esetenkénti – azaz nem rendszeres – munkavégzés történik, ott 0 főt szerepeltettünk a táblázatban. Ezeket a feladatokat a jövőben is el kell látni, de a „szívességből” történő munkavégzés kockázatos és sok esetben lassú. Kockázatos, mert a segítő bármikor beszüntetheti a tevékenységét, felmondási idő, áthidaló megoldás nincs. Esetenként lassú is a segítségnyújtás hiszen a segítő csak a főmunkája mellett képes foglalkozni a Kastélynál adódó feladatokkal. A kulcspozíciókban ezeket jogviszony keretében lenne szükséges ellátni.

Ügyvezető: a képviselőtestület 2022.11.25-i döntése értelmében jelenleg – a beérkező pályázatok elbírálásáig – nincs ügyvezetője a Zenekastély Kft-nek. Az új ügyvezető munkába állásáig válságmenedzser irányítja a Kft-t.

A kulturális menedzser és a szállodai menedzser látja el az árbevétel szerző szakmai feladatok irányítását (jó esetben). Jelenleg nem irányítanak, hanem minden szakmai feladatot ők látnak el, hiszen szakmai beosztottjuk nincs.

Pénzügyi munkatárs: az eredetileg tervezett, részmunkaidőben ellátandó feladat sokszorosa merült fel az év során. 1 főre javasolt a 0,5 fős létszámot bővíteni (illetve a díjazást ennek megfelelően megállapítani).

Recepció: elengedhetetlenül szükséges a 3 fő a jövőben is. Elvárás, hogy a Kastély legalább 4 csillagos panzió besorolással rendelkezzen. A szállodai szolgáltatás minimumkövetelményei¹ – a legegyszerűbb, 1 vagy 2 csillagos besoroláson kívül – előírják recepció működtetését személyes jelenléttel. Így sem a Pilis Security szolgáltatásával, sem mással nem váltható ki a recepciók 24 órás szolgálata.

Takarító: ha a szezonban fel kívánjuk futtatni a szállásszolgáltatást, a létszámbővítés elkerülhetetlen. A takarító feladatai már most is megnövekedtek a szabadulószoza üzembe helyezésével. Az emeleten 15 szoba, a földszinten 525 m²-en a szalonok, irodák, recepció + két szinten a pince takarítása lenne a feladata. Az emeleten hetente, a földszinten igény szerint takarít. A pince egy-egy részének takarítására – a szabadulószoza kivételével – csak ritkán, eseti vezetői utasítás alapján kerül sor.

Adminisztrátor: a vezetők körüli teendők segítésére, levelezésre, IFA bevallás készítésére, számlázásra, iktatásra, stb. egy részmunkaidős angolul beszélő pályakezdőt szeretnénk alkalmazni januártól.

Az esküvőszervező és a szabadulószoza játékmestere jelenleg ingyenesen végzi a munkáját. (Most még csak a szabadulószoza körüli teendőket, de nem csupán a játék levezetését, hanem a nem kevés szervezési, ügyintézési feladatot is végzi – egyelőre ingyenesen. Decembertől a feladatai közé tartozik majd az esküvőszervezés is.

¹ A Magyar Turisztikai Minőség Tanúsító Testület 2022. január 1-jétől hatályos „Panziók kategorizálása” c. kiadványának 5., 20., 21., 100., 145. és 146. pontja rendelkezik erről.

Főállása mellett ezt így már nem fogja tudni ellátni. Rendkívül kockázatos, hogy forrás hiányában ezeken a posztokon nincs fizetett alkalmazottunk.)

Az árbevétel növeléshez alapvető követelmény lenne, hogy valaki folyamatosan végezze a marketing tevékenységet. Mind a szállásslolgáltatás, mind a Kastélyban tartható rendezvények, mind a szabadulószoza, mind a Kastély egyéb szolgáltatásai folyamatos marketing munkát igényelnének.

A több hektáros park folyamatos karbantartásához nincs állandó alkalmazottja a Kastélynak. A park egy jelentős része gondozatlan. A többi területet eseti megbízással, alkalmi munkával próbálja a Kastély vezetése gondoztatni, karban tartani. (Fű- és sövénynyírás, bokrok, fák gondozása, virágágyások beültetése, locsolása, gazolása, stb.)

Műszaki csoport: az alapító okirat szerint a Zenekastély Kft. egyik alapfeladata a kezelt vagyon üzemeltetése.² Az állagmegóváshoz, karbantartáshoz és felújítási munkák elvégzéséhez sem vezető, sem beosztott szakember nem áll rendelkezésre. A közhasznú feladat tervszerű végzéséhez 3 fős műszaki csoport létrehozását látjuk szükségesnek, akik éves terv alapján végeznék a megelőző karbantartásokat és felújításokat – a rendelkezésre álló önkormányzati támogatás erejéig –, valamint a napi karbantartási feladatokat is ők végeznék (amelyet jelenleg a recepciósök látnak el).

IT szakember: a Zenekastély informatikai feladatainak szakszerű végzésére sincs állandó munkatárs (jelenleg ezt is esetenkénti fizetés ellenében illetve sokszor térítésmentesen végzi egy külső partner).

A jelenlegi 7 fős státusz 17,75 főre emelése lenne az a személyi minimum, amellyel a Zenekastély a rá bízott feladatokat a jövőben magas színvonalon el tudná látni.

² A kastélyt működtető Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. (továbbiakban: Kastély kft.) alapfeladata az alapító okirat szerint: a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és Pomáz Város Önkormányzata között létrejött vagyonkezelési szerződés alapján a pomázi Teleki-Wattay kastéllyal kapcsolatos működtetési cél megvalósítása, azaz Pomáz bekapcsolása a térség kulturális turizmusába, a műemléki védettséget élvező kastélyban működő nemzetközi funkcióval bíró Magyar Kórusok Háza révén, továbbá a Társaság feladata a kezelt vagyon üzemeltetése is.

A jelenlegi és a szükséges létszám költsége

Munkakörök/feladatkörök (bér)költsége	Jelenlegi (e Ft/hó)	Javasolt (e Ft/hó)
ügyvezető	450	700
kulturális menedzser	350	550
szállodai menedzser	350	550
pénzügyi munkatárs	200	400
recepció	1 075	1 225
takarító	325	650
adminisztrátor	0	245
esküvőszervező	0	100+jutalék
játékmester	0	100+jutalék
marketing szakember	0	400
kertész	0	650
műszaki csoport	0	1 000
IT szakember	0	250
Összesen	2 750	6 820

A táblázatban a járulékok (KIVA) nélküli havi bérköltséget szerepeltetjük.

III. Tárgyi feltételek javítása, fejlesztése

Hosszan lehetne sorolni, hogy a kastélynak mi mindenre lenne szüksége ahhoz, hogy tárgyi feltételrendszerét korszerűnek mondhassuk. Az éves fejlesztési tervben – amely most az épület állagmegóvását, karbantartását, felújítását tartalmazó feladatokból áll – célszerű lenne az eszközök, bútorok, stb. bővítésére, cseréjére is forrást elkülöníteni.

IV. Alapvetések – feltőkésítés és egyéb, a tulajdonos által eldöntendő kérdések

A Kft. súlyosan tőkehiányos – ezt a korábbi anyagokban részletesen bemutattuk. Saját tőkéjének összege a minimális 1,5 millió Ft helyett mínusz 356 e Ft, eredménytartaléka – a sok éves veszteség eredményeként pozitív összeg helyett – mínusz 40 millió.

A pénzügyi mutatószámok szerint:

- saját tőkéjének aránya „kritikus” szinten van. (30% alatt kritikus a szint. A kastélyé akkor is csak 4%-ra javulna, ha a saját tőkét a minimális 1,5 millióra emelné a tulajdonos),
- az idegen tőke/saját tőke mutató 1,8 érték felett kedvezőtlen (azaz, ha az idegen források közel a kétszeresét jelentik a saját tőkének, az már veszélyes állapot, nagy

eladósodottságot jelez.) A Kastély esetében még akkor is 18-szoros lenne a mutató értéke, ha a saját tőke elérné a minimálisan előírt 1,5 millió Ft-ot.

- likviditási mutató: 1 alatt az értéke „instabil” helyzetet jelez. A Kastélynál az érték 0,7.

A mutatószámok szerint a kritikus helyzet megszüntetéséhez legalább 15-18 millió Ft-nyi feltőkésítésre van szükség (ezen a helyzeten jelentősen javít a november 25-i képviselőtestületi döntés, amely szerint a Zenekastély külső szállítók felé fennálló lejárt tartozásait az önkormányzat átvállalja).

Ebben a helyzetben nem várható, hogy bármely ügyvezető sikerre viszi a Kastély helyzetét. Érdemes a pályázókkal megismertetni a mérlegbeszámoló adatait. Ha ez megtörténik, egy felkészült ügyvezető-jelölt az elsőők között fogja feltenni azt a kérdést, hogy mikor történik meg a Zenekastély Kft. feltőkésítése.

Fennálló tartozások

A 13 millió Ft tagi kölcsönt és az önkormányzat felé fennálló 5,9 millió Ft összegű szállítói tartozást a Kft. belátható időn belül nem tudja törleszteni. Legfeljebb a Pomáz Kft. évi 2-2 millió Ft törlesztését tudja tovább utalni, ha az egyéb működési, pénzügyi feltételek stabilá válnak.

Önkormányzati támogatás

A 2022-es év megmutatta, hogy a Kastély Kft. a jelenlegi állapotában nem képes önkormányzati támogatás nélkül működni. (A korábbi évek is ezt igazolják.)

Habár az adott gazdálkodási év szaldója – most első ízben – több millió Ft nyereséget mutat, ezt csak az év közti 30 millió Ft támogatás mellett, és a vészes likviditási hiányt kipótló év végi újabb 15,6 millió Ft önkormányzati segítséggel tudta elérni.

A Kft. által végzett árbevétel szerző tevékenységcsoportok mindegyike (szállásszolgáltatás, helyiségbérlés, rendezvények, műsorgyártás) pozitív szaldós volt. A szűkített önköltség szintjén a bevételek meghaladták a ráfordításokat.

Önkormányzati támogatás nélkül nincs forrás az állandó működési költségek finanszírozására. Egy ekkora létesítménynél (4*500 m²-es műemlék és több hektáros park) állagmegóvása, karbantartása, gondozása évi sokmillió Ft forrást igényel, amelyet a Kastély az évi 45-50 millió Ft-os üzleti árbevételből nem tud előteremteni.

Ehhez járul még az elengedhetetlenül szükséges felújítások, beruházások forrásigénye, amelyet az is súlyosbít, hogy a pár éve minősíthetetlen formában megvalósított felújítás és az akkor el nem végzett, csak kiszámlázott munkák miatti hibák, hiányosságok fokozatosan jönnek elő, és terhelik az aktuális költségvetést.

Közhasznú feladatok

A Kft. két közfeladat ellátásában vesz részt:

- a kastély állagmegóvásában, az épület, a berendezések és a park karbantartásában, valamint a szükségessé váló felújítások lebonyolításában,
- a kastély két termében lebonyolított esküvőkhöz a helyszín biztosításában (ez utóbbi önkormányzati kötelező feladat és térítésmentesen nyújtandó szolgáltatás).

Ezekre a közfeladatokra célszerű évről-évre egyeztető tárgyalásokon meghatározni az ehhez szükséges - illetve az önkormányzat teherbíró képessége szerint biztosítható - összeget, amelyet a kastély támogatás formájában kap meg.

Javaslatunk szerint a támogatás a következő elemekből épülne fel:

- az üzemeltetésre szánt összeg (rezsiköltség, állagmegóvás, karbantartás költségei és a bérköltség)
- a felújításra szánt összeg az évről-évre összeállított felújítási terv alapján,
- tárgyi eszközök cseréjére, korszerűsítésére szánt támogatás,
- az esküvői helyszín biztosításához a kieső árbevételként jelentkező terembérleti díj (a tervezett és tényleges adatok alapján a különbözet utólagos elszámolásával).

Mindezt technikailag havi finanszírozás keretében, elkülönített számlára utalva látjuk célszerűnek.

Pomáz, 2022. november 26.

Szirmai Zsuzsanna
pénzügyi munkatárs

Nagy Gyula
kulturális menedzser

ÜGYVEZETŐI NYILATKOZAT

A Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

2022.november 26-án kelt, a 2023. év első negyedévére vonatkozóan összeállított előzetes üzleti tervben foglaltakról.

Az év első negyedévére vonatkozóan bemutatott költség és árbevételi terv megalapozottnak tekinthető. Az az óvatosság elve alapján, figyelemmel a 2022. év első negyedév gazdasági eseményeire, továbbá a forint fizetőeszköz vásárló erejének a tervében várható, de egyértelműen nem becsülhető változásaira, és ebből kifolyólag a keresleti oldal bizonytalanságait is számba véve került összeállításra.

A jelzett működési pénzfogalmi hiány a vázolt bizonytalanságok kihatásaitól függően reálisnak tekinthető. Nem tartalmazza ugyanakkor a 2023. évre átütemezett, mintegy 3 millió Ft-os tartozás állomány fedezetlenségét.

A jelzett létszám és bérfejlesztési igény szakmai oldalról, figyelemmel az esetlegesen -- a bizonytalanságok ellenére – mégis bekövetkező szolgáltatási igény növekedésére, továbbá a szolgáltatási színvonal emelését is tekintve szükséges. Forrás oldalról azonban nem megalapozott.

Ami az épület és parkfenntartást illeti, annak költségvonzatai a szolgáltatások igénybe vevőire nem, vagy csak korlátozottan terhelhetők át.

Éves szinten a kiegyensúlyozottnak tekinthető működéshez a fenntartó Városi Önkormányzat által nyújtandó kiegészítő támogatás nagyságrendileg az 2022. évben — a szabaduló szobához átadott pénzeszközök figyelmen kívül hagyásával -- nyújtott összegben, mintegy 33-35 millió Ft-ban jelölhető meg.

Pomáz, 2022.12.07.

Becze Ákos
ügyvezető

Felügyelő Bizottsági véleménye

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. tulajdonosának

Felügyelő Bizottsági véleménye a Pomáz Zenekastély Kft 2023 I-III havi üzleti tervéről.

A képviselőtestület 221/2022(X.27) határozatában „A Képviselő-testület felkéri a Pomáz Zenekastély Kft ügyvezetőjét, hogy készítsen 2023 január-február-március hónapra vonatkozólag átfogó likviditási tervet működési megoldással.” Ennek határidejét 2022.11.28. határozta meg.

A Felügyelő Bizottság határidőre, 2022.11.28-án megkapta a Teleki-Wattay Kastély üzleti tervét 2023 első 3 hónapjáról.

Az első megállapításunk, hogy likviditási terv helyett egy tervet kaptunk, amit a dokumentum neve alapján üzleti tervnek szántak. Ebben egy összefoglalót kapunk a 2022-es és a 2023 első negyedéves várható eredményéről (Árbevétel – közvetlen költség - fedezet) ill. általános költség adatokkal. Ezekben az árbevétel van felbontva 6 tevékenységi körre és a bérköltségek vannak még részletezve.

A körülmények a határozat óta változtak. Az ügyvezetőt a Képviselő-testület 2022.11.22-én tisztségéből visszahívta, így a határidő lejártakor már nem volt ügyvezető. Ennek ellenére ezt mi nem tudjuk likviditási tervként elfogadni, de a dokumentumot áttanulmányoztuk és az alábbi észrevételeket tesszük:

-A 2023 első negyedévében a szállásslolgáltatás árbevétele időarányosan a 2022-es év 40 %-ra csökkent. 2022 elején még éltek a covid korlátozások. A szobaárak 2022 első, nagyobb részében még alacsonyabbak voltak a szobaárak. Ezek tükrében az árbevételek nagyon pesszimistának tűnnek. Reméljük ennél sikeresebb lesz az időszak.

-Az első táblázatban a „Szállásslolgáltatás” közvetlen költsége 22%-ról 38%-ra nőtt. A „Tartós helyiségbérlet” esetén pedig 3%-ról nőtt 14 %-ra. Feltettük a kérdést, hogy ennek mi az oka. Azt a választ kaptuk, hogy a „Szállásslolgáltatás”-nál a mosodai költségek és a higiéniai anyagok költsége nőtt nagyon jelentősen.

-A tervben szereplő létszám bővítés és annak költsége brutális. Ezt a 2022-es üzleti tervvel összehasonlíthatatlan. Ezzel kapcsolatban azt a választ kaptuk, hogy nem az volt a szándék, hogy a létszámot növeljék, hanem az elvégzendő feladatokat sorolták fel munkatípusonként. Az új ügyvezető is megerősítette, hogy nem terveznek ilyen mértékű létszámbővítést, de meg kell oldani, hogy ezek a munkák is el legyenek végezve.

-A megbeszélésen szóba került, hogy a „Szállásslolgáltatás” bevételeiben egyértelműen lehetőségek vannak a fejlődésre. A mostani kihasználtság nagyon alacsony. A szallas.hu-ra regisztrálásnak már van eredménye. Sajnos a booking.com-ra regisztrálás az ellenőrzésen elakadt, mert oda évekkal ezelőtt már regisztrált az akkori szállodavezetés. Ezen kívül ajánlottuk még, hogy más hasonló helyre is regisztráljon a kastély, például a trivago.hu-ra. Valamint felhívjuk a vezetés figyelmét, hogy a kastély szolgáltatásainak természetéből

fakadóan, már év elején programokat, marketing és kommunikációs tervet kell csinálni, illetve elindítani az elvárt forgalomművekedés érdekében.

A Felügyelő Bizottság a szóbeli kiegészítés alapján tudomásul vette a jelentést és várjuk a 2023 január 10-én a kibontakozási tervet.

Pomáz, 2022-12-09

.....

Kocsik-Bogár Anita

.....

Ország István

.....

Szőke László