



TELEKI-WATTAY KASTÉLY

POMÁZ • EST. 1773

POMÁZI ZENEKASTÉLY
NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

2025. ÉVI
ÜZLETI TERV

Összeállította:

Véninger Valéria
pénzügyi vezető

Radányi László
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I.	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
II.	A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA.....	3
III.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	6
IV.	IPARÁGI HELYZET	7
V.	MŰKÖDÉSI TERV	8
VI.	MARKETING TERV	9
VII.	PÉNZÜGYI TERV	10
VIII.	MELLÉKLETEK	15

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. székhelye, a Teleki-Wattay Kastély (2013 Pomáz, Templom tér 3.) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő, műemléki védelem alatt álló építmény és építményegyüttes. Tulajdonosa a magyar állam, vagyonkezelője Pomáz Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat).

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (korábban Kincstári Vagyoni Igazgatóság) és az Önkormányzat között kötött vagyonkezelési szerződés keretében az Önkormányzat vállalta, hogy gondoskodik a műemlék védelméről, fenntartásáról és méltó hasznosításáról.

A vagyonkezelési szerződés részeként a feladatok ellátására alapította az önkormányzat Képviselő-testülete a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.-t (a továbbiakban: Társaság), melynek feladata - önkormányzati támogatás mellett - a műemlék méltó (eszei értékével összhangban álló) használatához, illetve védett értékei megőrzéséhez szükséges üzemeltetés és ennek során a jókarbantartás teljesítése, állagmegóvási beavatkozások elvégzése, fejlesztési terv összeállítása.

Jelen üzleti terv célja bemutatni a Társaság által működtetett Teleki-Wattay Kastély 2025. évi működési és gazdálkodási célkitűzéseit, figyelembe véve a korábbi évek tevékenységének, működésének alakulását.

Mindamellet, hogy a Pomáz szívében elhelyezkedő Teleki-Wattay Kastély egyedülálló adottságokkal rendelkezik a Pilis-Dunakanyarban, az ügyvezetői pozíció - 2023. áprilisi betöltésekor - több kihívással is szembe kellett nézni.

A pandémia okozta nehézségek tovább súlyosbították a Kastély pénzügyi-gazdasági instabilitását, így a Nonprofit Kft. tőkevesztéssel, számottevő szállítói tartozás felhalmozása mellett volt képes működni még 2022-ben is. Az épület kívül-belül több helyütt érdemi beavatkozást igényelt, a többhektáros kastélypark átfogó kertészeti munkálatokat kívánt. Ebben a helyzetben tulajdonosi oldalról szükségserűvé vált a társaság pénzügyi konszolidációja, és annak ütemezéséhez igazítottan a Kastély oldaláról, a reális, évről évre építkező célok meghatározása, többek között az árbevétel alakulásához, a létszám- és bér gazdálkodáshoz, valamint hosszú távon a klasszikus üzleti tevékenységeit illető rentabilitási célok eléréséhez kapcsolódóan.

Ezt követően, 2023 áprilisától számos területen érdemi előrelépés történt, amelyek a 2024. év eddigi elkészült beszámolóiból kiolvashatóak.

2024-ben - 2023-hoz képest - tovább bővült az Önkormányzat által a Társaságra ruházott közfeladatok köre. A 2024. évtől ide tartozik az Önkormányzat által 2021-ben elindított és általa finanszírozott ingyenes szociális buszjárat üzemeltetése. Emellett a kastélypark rendszerszerű karbantartása, fejlesztése érdekében is Feladatellátási szerződés született az Önkormányzat és a Társaság között a korábbihoz képest kibővült üzemeltetési-fejlesztési feladatok tételes rögzítése érdekében. A kötelező- és közfeladatellátásra eső béremelések és a szolgáltatók által előrejelzett áremelések következtében 2025-ben 80,9 millió Ft önkormányzati támogatás biztosítása szükséges.

Az üzleti tevékenységből származó bevételek alakulása:

ezer forintban

A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi tény	2023. évi tény	2024. évi <i>előzetes</i> tény*	2025. évi terv
Értékesítés nettó árbevétele	26 023	49 267	83 034	100 000	119 230

* Közétkeztetés nélkül.

Látható, hogy a jelenlegi ügyvezetés a 2023. évre bátran tervezte a bevételeket, melyet teljesített is. Ez elmondható a 2024. évről is. 2025-re - a szobák rendbetétele, a szükségszerű állagmegóvási és felújítási ráfordítások nélkül - már vakmerő a további bevételnövelési elképzelés, figyelembe véve a szobák mostani - klimatizálásra és felújításra szoruló - állapotát és felszereltségét. Ezért a bevételnövelés a rendezvényekre fókuszál.

A terv számszaki melléklete (részletező tábla) külön kitér a tulajdonosi megbeszélésen szóban támogatott szobaszintű klimatizálás beruházási igényére, valamint az időközben, a tűz- és munkavédelmi felülvizsgálat által is balesetveszélyesnek minősített főlépcső felújítására, továbbá az épület erőteljes vizesedésének megszüntetését célzó beavatkozás költségigényére. E három elengedhetetlen beruházási tétel **az üzleti terven felüli** önkormányzati ráfordítást igényel. Ennek 2024. évi áron számolt előzetes költségigénye 17 millió forint.

Kiemelendő, hogy az üzleti tervben bemutatott célok reális ütemezés szerinti megvalósítása hozzájárul a Kastély településen belüli ismertségének jelentős növeléséhez, a város idegenforgalmának fellendítéséhez, és nem utolsósorban ahhoz, hogy a Kastély, a térségben egyedülálló adottságához méltó szerepet vívjon ki a régió turisztikai életében.

II. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

1. Alapadatok

A gazdasági társaság neve:	Pomázi Zenekastély Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
A Társaság rövidített neve:	Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.
Alapítás időpontja:	2008.05.28.
Alapító:	Pomáz Varos Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	100%
Székhelye:	2013 Pomáz, Templom tér 3.
Cégjegyzékszám:	13-09129844.
Adószám:	22336088-2-13
Telefon:	+36 20 512 1266
E-mail cím:	info@telekiwattaykastely.hu
Weboldal:	telekiwattaykastely.hu
A gazdasági társaság típusa:	Nonprofit korlátolt felelősségű társaság

2. Alapfeladat és bevételszerző tevékenységek

A Teleki-Wattay Kastélyt működtető Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kastély) alapfeladata az Alapító Okiratban foglaltak alapján a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és Pomáz Város Önkormányzata között létrejött vagyonkezelési szerződés szerint a pomázi Teleki-Wattay Kastélyal kapcsolatos működtetési cél megvalósítása, azaz Pomáz város

bekapcsolása a térség kulturális turizmusába, valamint a műemléki védettséget élvező Kastély üzemeltetése (állagmegóvó karbantartás, felújítás).

A Kastély egyfelől a fent említett vagyonkezelési szerződésnek megfelelően az üzemeltetés fenntartásához kapcsolódó kötelező feladatellátást végez, valamint számos közfeladatot lát el. Ezen felül bevételszerző tevékenységet is folytat. A vagyonkezelési szerződésben szereplő feladatok, valamint a közfeladatok és a kötelező feladatok ellátásához Pomáz Város Önkormányzata a szükséges mértékig forrást biztosít.

A Kastély a következő közfeladatok és kötelező feladatok ellátását végzi az Önkormányzat és a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft. között létrejött Feladatellátási szerződés alapján.

Közfeladatok és kötelező feladatok
Esküvői szertartások lebonyolítása, a termek üzemeltetése
Műemléki épületek állagának fenntartása, óvása, üzemeltetése
Műemléki épület vagyonvédelmének biztosítása 0-24 órás recepció/portaszolgálat igénybevételével
Kastélypark fenntartása, gondozása
Játszótér fenntartása, üzemeltetése
Szökőkút üzemeltetése
Szobrok, műemlékek üzemeltetése
Köztéri bútorok üzemeltetése, fenntartása
Kiállítóhely, emlékszobák üzemeltetése
Egyes kulturális programok szervezése, lebonyolítása
Szociális buszjárat üzemeltetése

A Kastély a következő bevételszerző tevékenységeket folytatja.

Bevételszerző tevékenységek
Szálláshelyszolgáltatás
Büfészolgáltatás
Egyéb helyiségek bérbeadása/raktár
Rendezvényszervezés, a kapcsolódó termek bérbeadásával
Egyes kulturális programok szervezése, lebonyolítása
Esküvői vacsorák szervezése, lebonyolítása
Nikola Tesla Szabadulószoza üzemeltetése
Pomáz online - műsorkészítés
Raktárhelyiségek bérbeadása
Kastély Étterem és Bánya Terasz bérbeadása

A bevételekhez kapcsolódó kiadásokon túl, külön munkaszámon gyűjtjük az állagmegóvás (karbantartás, beruházás, felújítás) kiadásait.

Fentiek kapcsán kiemelendő, hogy az Alapító Okirat szerint „A társaság üzletszerű gazdasági tevékenységet csak kiegészítő jelleggel folytat.”

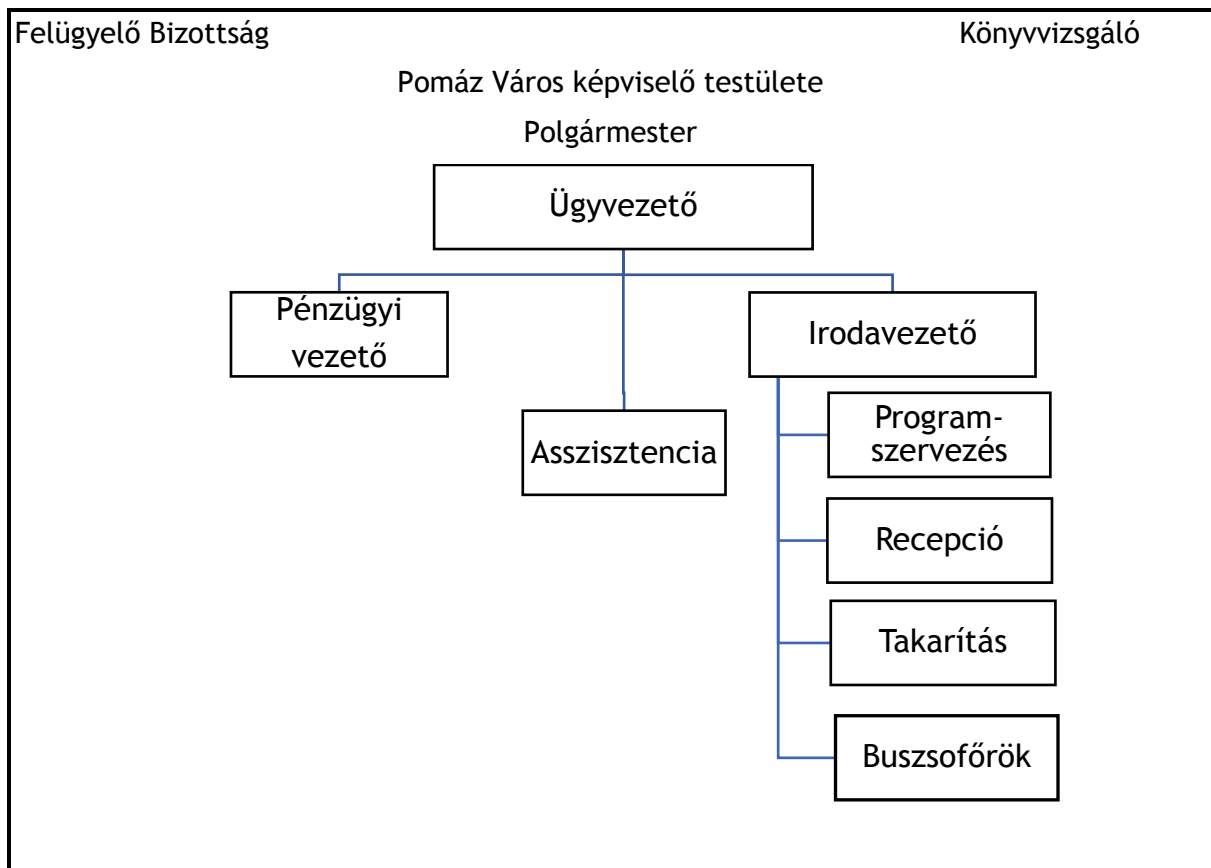
3. Tárgyi feltételek

A kastélyépület négy szinten, szintenként átlagosan 525 m² alapterülettel és több mint 2 hektáros parkkal rendelkezik.

Épület szintje	Hasznosíthatóság
-2 pinceszint	A pince egy része raktárként hasznosul, valamint itt helyezkedik el a Nikola Tesla Szabadulószoja. Mindemellett a pince nagy része - a rossz állapotból adódóan - jelenleg kihasználatlan.
-1 pinceszint	Itt található a főzőkonyha és Kastély Étterem, valamint a nagyobb rendezvények, esküvők helyszínéül szolgáló Lovagterem.
Földszint	Kulturális programok, esküvői szertartások lebonyolítására hasznosíthatóak a Wattay Szalon, a Zsolnay terem, az Ebédlő a hozzá kapcsolódó terasszal és reggelizővel, valamint a Galéria. Itt található még a Wattay emlékszoja, valamint György Ádám művész úr által térítésmentesen használt szoja, az iroda helyiségek, a recepció, valamint a kiegészítő- és mellékhelyiségek.
Emelet	E szinten található a 16 szobás szállodai részleg és egyes technikai helyiségek. A 16 szoja többnyire 2, illetve 3 ágyas, de van 4 és 5 ágyas szoja is, továbbá egy apartman. Összesen 38 vendég helyezhető el egyszerre a szobákban, illetve a 16. szoja egyágyas sofőrszoja, így 39 férőhellyel rendelkezünk.
Kastélypark	A park több mint 2 hektár területet ölel fel, játszótérrel, gépkocsi parkolóval, díszparkkal, szökőkúttal, Nikola Tesla és Wass Albert mellszobrával. Itt üzemel a szezonálisan nyitva tartó Bástya Terasz. A területen működik továbbá a Teleki-Wattay Művészeti Iskola is.

III. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A Társaság szervezeti felépítése*



* A 2024. évben elfogadott SZMSZ-módosítás szerint.

A szervezeti ábra feladatköröket és függelmi viszonyokat jelöl. Egy-egy feladat ellátható alkalmazotti, megbízotti vagy vállalkozói jogviszonyban, valamint egy-egy munkatárs több feladatkört is elláthat.

Ügyvezetés:

Ellátja a gazdasági társaságokról szóló törvényben, a Társaság Alapító Okiratában és a munkaszerződésben foglalt feladatokat.

Pénzügyi vezető:

A pénzügyi vezető a Kastély működéséhez kapcsolódó gazdasági események rögzítésével és kezelésével összefüggő feladatokat látja el, valamint jelenleg számlázással, pénzkezeléssel is foglalkozik, kapcsolatot tart a könyveléssel, segíti az ügyvezető munkáját.

Asszisztencia:

Ellátja az ügyvezetéssel és a Társaság egyéb tevékenységeivel összefüggő adminisztratív, titkársági feladatokat. (Jelenleg még betöltetlen a pozíció.)

Irodavezető:

Többek között feladata a program- és szálláshelyszervezés, valamint lebonyolítás, továbbá az adminisztrációs és irányítási feladatok ellátása a takarítással, a recepciós szolgálattal, továbbá a közfeladatokkal és kötelező feladatokkal kapcsolatban (pl. buszüzemeltetés).

Programszervező:

A programszervező feladata az esküvők és egyéb rendezvények szervezése, valamint lebonyolítása, továbbá a dekoratőri feladatok ellátása.

Recepció/Portaszolgálat:

A kötelezően, 0-24 órában ellátandó recepció és objektumőrzési feladatok keretében a Recepció (portaszolgálat) fogadja a Társaság vendégeit, teljesíti a telefonszolgálatot, kezeli a büfét, fogadja a vendégek készpénz, kártyás befizetéseit, kezeli a portán elhelyezett pénztárgépet, valamint számlát állít ki. Felügyeli és figyelemmel kíséri a Társaság kezelésében lévő épület helyiségeinek és a kastélyparknak a használatát. A recepció feladatellátása 12 órás beosztás szerint történik.

Takarítás:

Az általános napi 4 órás takarítási feladatok - a Feladatellátási szerződés alapján - a kötelező feladatellátáshoz kapcsolódnak, hiszen az épület rendben tartását és látogathatóságát folyamatosan biztosítani szükséges. Ezen felül a szálláshelyszolgáltatáshoz, a rendezvényszervezéshez is szükséges a takarítósolgálat.

Buszsofőrök:

A feladatellátás két buszsofőrrel valósítható meg üzemszerűen.

IV. IPARÁGI HELYZET

1. Általános iparági helyzetkép

2024 októberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken közel 1,5 millió vendég 3,4 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 15, a vendégéjszakáké 8,5%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma - részben az idén döntően októberre eső őszi tanítási szünet miatt - 4,2, a külföldi vendég-éjszakáké 13%-kal haladta meg a megelőző évet. 2024. január-októberben a belföldi vendégek által a turisztikai szálláshelyeken eltöltött éjszakák száma 1,9, a külföldieké 9,0%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit.

2. SWOT analízis

A Teleki-Wattay Kastély SWOT analízise

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
- A Kastély Étterem működésével lehetővé vált a félpanzió, vagy akár a teljes ellátás biztosítása a szállóvendégek számára - Helyben nyújtott programlehetőségek, mint például: - Tesla Szabadulószoza - Változatos tematikájú kiállítások ingyenes megtekinthetősége egész évben - A Dunakanyarban egyedülálló arculat a barokk műemléki kastély-jellegből adódóan, kivételes panorámával, kéthektáros parkkal - Pomázi nevezetességek, idegenforgalmi célpontok megléte - A városkép javulása, az infrastruktúra fejlődése - Nagy turisztikai vonzerőt jelentő települések közelsége	- A műemléképület mostanra átfogó felújítást igényel, a kastélypark további kertrendezési és kertészeti beavatkozást kíván - A szobák állapota leromlott, a felszereltségük gyér, a matracok elhasználódottak, a klimatizáltság az üzleti tervezéskor még nem megoldott - Szezonális problémák (nyáron nincs hűtési lehetőség, télen pedig nem áll rendelkezésre a kifejezett vonzerőt jelentő wellness-szolgáltatás) - A Kastély Étterem bő egy éve indult, jelenleg is a felfuttatás időszakában van (a Pomázon vele közel egy időben indult étterem már bezárt, nehéz a helyzete) - A Kastély és annak szolgáltatásai a turisztikai piacon hosszú éveken keresztül kiestek a köztudatból - A régió bizonyos településeire koncentrálnak a turizmus a jellemző

<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
• <i>Teleki-Wattay Kávéház kialakítása, megnyitása</i> • Potenciális együttműködés kialakítása Pomáz turisztikai és kulturális szereplőivel • Az aktív marketingtevékenység további erősítése új elemekkel • Program- és rendezvénypaletta szélesítése a zenei vonalon is • A kulturális terület összekapcsolása egyéb kastélyszolgáltatásokkal • A régió önmagában is növekvő turisztikai jelentősége	• Versenytársak jelenléte a pomázi, és Pomáz környéki vendéglátás, turisztika területén (Breier Farm) • A nagy ünnepekhez, alkalmakhoz kapcsolódó rendezvények (halloween, szilveszter, stb.) esetén a résztvevők, érdeklődők száma megoszlik a városi szervezésű programok és a Kastély által meghirdetett események között • Jól képzett és elkötelezett munkaerő korlátozott elérése, amennyiben a piaci szint alatti javadalmasítás marad fent • A kulturális tevékenységek önmagában (kapcsolt szolgáltatás nélkül) jellemzően nem rentábilisak • Külső gazdasági környezetből fakadó nehézségek, inflációs hatások • Orosz-ukrán háború elhúzódása

V. MŰKÖDÉSI TERV

1. Jogszabályi háttér

A Társaság működését a gazdasági társaságokról szóló, az adózásokról szóló jogszabályok, az egyes általa végzett tevékenységeket szabályozó jogszabályok, az Alapító Okirat, az alapítói határozatok, a Kastély belső szabályzatai, valamint az Önkormányzat által kötött Vagyonkezelői szerződés határozzák meg.

2. A 2025. évi működés főbb célkitűzései - honnan-hova tartunk

A szervezeti felépítés és működés, valamint a rendelkezésre álló erőforrás tekintetében fontos deklarálni, hogy honnan indultunk.

2023. áprilisban, az új ügyvezető érkezését követően - 1 fő kivételével - változott a Recepció teljes személyzete, miközben feladatkörük a korábbihoz képest érdemben bővült. Ennek következtében, a vendégvélemények és egyéb visszajelzések alapján minőségi változás ment végbe a Kastély „névjegyét jelentő” Recepció tekintetében. A magas színvonal 2025-ben is prioritás, kiegészülve azzal, hogy a recepciók feladatköre tovább bővült a számlakiállítással.

A megelőző időszakban keletkezett azon NAV elmarasztalás, amely miatt a Társaság 2024. decemberig kockázatos adózónak minősült, így elesett a pályázati források bevonási lehetőségeitől. További eljárási hiányosságok is voltak, melyek 2024-től kiküszöbölésre kerültek. 2024 végéig a szabályzatokat felülvizsgáltuk, szükség esetén megújítottuk. Ezeket a képviselő-testület jóváhagyta. 2025-ben e szabályzatok és a kapcsolódó ügyvezetői utasítások alapján működünk.

Ezen túlmenően az egyes feladatellátásokhoz kapcsolódó eljárásrendeket folyamatosan aktualizáljuk.

A működési elvek alapvetően a 2024. évihez idomulnak az alábbi célok mentén:

- Tekintettel arra, hogy 2025-ben megnyílik a Társaság előtt a pályázás lehetősége külső forrásbevonásra, így előtérbe kerül a pályázatfigyelés és - adott esetben - a pályázaton indulás.
- 2025-ben - a szálláshely-szolgáltatás mellett - a Társaság az esküvő- és rendezvény szervezésre fókuszál. Tavasszal például ismét nagyszabású esküvőkiállítás lesz a Kastélyban, és - 2024 után - 2025-ben is kitelepül a Kastély a Hungexpo hasonló tematikájú rendezvényére.

- Újabb utazási irodák felkeresése, együttműködés kezdeményezése elsősorban a régióban, de országosan is.
- A Teleki-Wattay Kávézó megnyitásához megkezdjük az előkészületeket 2024-ben, a szükséges egyeztetések megtörténtek a műemlékvédelemmel, tájékoztatásuk alapján az elképzelés - az épület két helyiségének (Wattay emlékszoba és György Ádám szoba) egybenyitásával, átjárással a Galériába - megvalósítható. Ehhez jelentős önkormányzati többletforrás biztosítása és/vagy külső pályázati lehetőség megnyílása szükséges.

VI. MARKETING TERV

A Társaság célja, hogy a Kastély szolgáltatásai minél szélesebb körben váljanak ismertté.

A 2024-es marketingeszközöket 2025-ben is - hasonló gyakorisággal - alkalmazzuk:

- Print hirdetések, prospektusok, kiadványok:
 - megjelenés a Pomázi Polgárban;
 - A3 és A4 plakátok kihelyezése a városban (az e célt szolgáló hirdetőtáblákon) és a Kastély recepcióján,
 - szórólapok és prospektusok terjesztése a Kastély és szolgáltatásai bemutatása érdekében;
 - a Kastélytörténeti kiadvány minél szélesebb körű megismertetése az érdeklődőkkel.
- Megjelenés a Hungexpo Esküvő Kiállításán, valamint saját esküvőkiállítás szervezése a Kastélyban.
- Rendszeres hirdetés a népszerű esküvői helyszíneket ajánló oldalakon.
- Aktív jelenlét a Kastély saját közösségi médiafelületén, a Facebookon, valamint a fiatalabb, iskolás korosztály elérése érdekében az Instagrammon és a TikTok-on is.
- Folyamatos megjelenés a helyi és a környéki települések online lakossági fórumaiban (pl. Pomáz, Szentendre, Pilisvörösvár, Budakalász csoportjaiban), valamint Budakeszi és környékén.
- Prioritás a Kastély weboldalának valós idejű tartalomfrissítése, és törekvés a folyamatos megújulásra, korszerűsítésre.
- A Kastély céges rendezvényhelyszínként történő népszerűsítése érdekében a helyi és környéki cégek vezetőinek felkeresése együttműködés céljából.

VII. PÉNZÜGYI TERV

A 2025. évi gazdálkodás főbb tervmutatói

1. Eredménykimutatás

adatok ezer Ft-ban*

A tétel megnevezése	2024. évi várható tény	2025. évi terv
Értékesítés árbevétele és bevételek	192 886	205 738
Belföldi értékesítés árbevétele**	118 432	119 230
Egyéb bevételek	74 453	86 508
ebből: működési támogatás	15 251	17 883
ebből: közfeladatellátás	54 065	62 989
ebből: pl. tsz rezsi	5 137	5 636
Összes ráfordítás	188 887	203 212
Ráfordítások	119 302	154 006
Anyagjellegű ráfordítások	58 463	73 564
Személyi jellegű ráfordítások	60 839	80 442
Értékesítés elszámolt önköltsége és ráfordítások***	69 585	49 206
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	3 999	2 526

*Az eltérések kerekítésből adódnak.

**Mivel a közétkeztetés 2024. II. félévétől megszűnt, így a tervezett bevételnövekedés 2025-ben - 2024-hez képest - ténylegesen közel 20 millió forint.

*** A csökkenés a közétkeztetés megszűnéséből adódik.

1. számú táblázat

Az üzleti terv 205,7 millió Ft összes bevétellel és 203,2 millió Ft mindösszesen ráfordítással számol. A bevételek és ráfordítások különbözeteként 2,5 millió Ft eredmény várható.

A még 2024-ben sem kedvező külső körülmények ellenére is bevételnövekedést tervezünk a profitorientált működésünk területén. Az elmúlt évben megkezdett építkezést folytatjuk. A rendezvények, esküvői vacsorák, céges események bevételeinek jelentős növekedésével számolunk. Egy-egy rendezvény teljes bevételét a Társaság számlázza, majd fizeti a vendéglátás részére a ráeső részt. Emiatt mutatkozik az üzleti tervben jelentős költség (ELÁBÉ). A szálláshely-szolgáltatás bevételnövelése kapcsán kifejezetten számítunk az önkormányzati beruházás keretében megvalósuló klimatizálásra a szobák esetében.

A kiadásoknál összességében jelentős növekedés nem mutatható ki, melynek legfőbb oka a közétkeztetés megszűnésének torzító hatása. Az egyes igénybe vett szolgáltatások költség növekedésénél a piaci előrejelzésekkel számoltunk.

A személyi jellegű kifizetéseknél átlagosan 14%-os emelést tervezünk (azaz a minimálbéremelés 9%-os mértékét meghaladóan). A béreket úgy kell emelni, hogy a jó képességű és megbízható kollégák megtarthatóak legyenek, azzal, hogy a javadalmazás még így is a fővárosi, hasonló kategóriájú álláshely bérezése alatt marad.

A fentiek eredményezik a 80,9 millió Ft önkormányzati támogatás betervezésének szükségességét.

2. Szakmai tevékenységek

2.1. Szállásslolgáltatás

adatok ezer Ft-ban

1. Szállásslolgáltatás	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	31 000	32 200
anyagi ráfordítások	12 000	11 845
személyi ráfordítások	9 000	9 876
összes ráfordítás	21 000	21 721
eredmény	10 000	10 479

2. számú táblázat

2025-ben jelentős bevétel-növekedéssel nem számolunk annak ellenére, hogy 2024 decemberében bevezetésre került a honlapról történő közvetlen szobafoglalás lehetősége. Ennek segítségével a közvetítői díjak is mérsékelhetőek. Áttörés a szobák klimatizálásával realizálható, mindemellett folytatjuk a szobák részleges felújítását is.

Idén is számítunk a Kastélyakadémia bevételére, amire szóban már ígéretet kaptunk.

A reggeliztetés, illetve a félpanziós ellátás a vendéglátástól és a Kastélytól is engedményeket követelt, hogy az árak ne haladják meg az azonos időszakban foglalható 4*-os szállodák árát. 2025-ben tervezünk egy piaci viszonyoknak megfelelő árnövelést a klimatizálást követően.

2.2. Büfészolgáltatás (recepció)

adatok ezer Ft-ban

2. Büfé	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	3 456	4 210
összes ráfordítás	2 989	3 470
eredmény	467	740

3. számú táblázat

A büfészolgáltatások igénybevétele a recepción történik, a bevételt a pénztárgépen kell rögzíteni. Az átláthatóságot segíti a munkaszámos rendszer, de az átláthatóság és a szolgáltatás javítása érdekében a közeljövőben új pénztárgép, illetve új szoftver beszerzése szükséges.

2.3. Tartós helyiségbérlet

adatok ezer Ft-ban

3. Helyiségbérlet	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	1 200	1 452

4. számú táblázat

A tartós helyiségbérlet (raktárhelyiség bérlete) folyamatos bevételi forrása a Kastélynak. Továbbra is az Igazi Olíva bérel raktárhelyiséget. (A rendezvényszervezés céljából szolgáló terem bérlés nem itt kerül elszámolásra.)

A bérlővel a vonatkozó szerződéseket felülvizsgáltuk, a díjakat az inflációs hatásokkal összhangba hoztuk, de beleszámoltuk a megállapodásba, hogy takarítási feladatokat is ellátnak. Költséggel nem számolunk, mert a rezsit fizetik, nincs vele egyéb költség.

2.4. Nikola Tesla Szabadulószoza működtetése

adatok ezer Ft-ban

4. Nikola Tesla - Szabadulószoza	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	1 572	1 770
anyagi ráfordítások	148	162
személyi ráfordítások	607	709
összes ráfordítás	755	871
eredmény	817	899

5. számú táblázat

A Nikola Tesla Szabadulószoza árbevételének mérsékelt növekedésével számolunk.

Sajnos jelentősen árnyalja a képet, hogy a -2 pinceszinti beruházás sajnos nem ideális helyen valósult meg 2022 végén (elektromosságról lévén szó, mint fő sajátosság), mert a párás, salétromos környezet kikezdi a játékokat, berendezéseket, bútorokat, így visszatérő probléma a meghibásodás, penészedés, ami komoly költségvonzattal jár. Az érintett két helyiségben 0-24 órában elszívó berendezéseket üzemeltet a Társaság, továbbá kiemelt figyelmet fordít a berendezések, a bútorok, stb. mindennapi ápolására, gondozására, penészmentesítésére.

Mindemellett ajánljuk például minden céges és családi rendezvény mellé kiegészítő szolgáltatásként, emellett célzottan felkeresünk iskolákat is a további népszerűsítés érdekében.

2.5. Rendezvények és esküvői vacsorák

adatok ezer Ft-ban

5. Rendezvények és esküvői vacsorák	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	46 125	51 000
összes ráfordítás	39 976	42 117
eredmény	6 149	8 883

6. számú táblázat

A gyakorlat alapján az esküvői vacsora és a rendezvényszervezés összevonásra került, az elkülönített kezelés az új pénztárgép, illetve szoftver beszerzését követően lehetséges.

2.6. Kulturális programok

A kulturális programok körébe tartoznak a havi 1-2 alkalommal megnyitott kiállítások. A megnyitók alkalmanként 50-70 érdeklődőt vonzanak, és a 2-3 hetes időtartamú kiállításokat további néhány tucat érdeklődő tekinti meg.

A további rendezvények kapcsán a kockázat igen nagy. Ide azok a kulturális rendezvények tartoznak, amelyeket belépti díj ellenében nyújtunk a lakosságnak, az érdeklődőknek (színházi előadások, verses estek, híres emberek előadástjei, filmklub, stb.). Az előkészítés, szervezés költségei felmerülnek, miközben a bevétel az érdeklődők száma alapján csak utólag lesz ismert.

2.7. Esküvői szertartások

A Társaság kötelezettsége az esküvői szertartásokhoz a helyszín biztosítása, mivel a Kastély két terme is nevesítetten házasságkötő terem. A Társaságnak e feladatot az Önkormányzattól kapott működési támogatásból kell megoldania, veszteség így nem keletkezik.

A Kastély csak a többletszolgáltatások díját számlázhatja ki a vonatkozó rendelet díjszabása alapján, mely éves szinten alig több, mint 200 ezer Ft. A 2024. évben 42 esküvői szertartás zajlott a Kastélyban, 2025-ben is közel ennyire számítunk.

2.8. Műsorgyártás

adatok ezer Ft-ban

8. Műsorgyártás	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	16 200	18 468
összes ráfordítás	14 580	16 621
eredmény	1 620	1 847

7. számú táblázat

A műsorgyártást teljes egészében a Kastély által megbízott alvállalkozó végzi. 2025-re a szolgáltatási díj 14%-os növekedésével számol a terv a piaci viszonyok figyelembevételével. A Kastély, mint az Önkormányzattal szerződő fél az adminisztrációs feladatokat látja el, ezért a bevétel 10%-át könyvelheti el.

2.9. Általános működés

Az általános költségek a Kastély egészének működését szolgáló költségek. Költségoldalon minden alábbi tétel szerepel benne, a mellékelt részletező táblából kiolvasható a költségmegosztás. A kötelező és közfeladatok ellátásához az Önkormányzat működési támogatást biztosít. A százalék az egyes feladatellátások tekintetében különböző a feladat jellegéből adódóan. Ezt is tartalmazza a tervtábla.

- továbbra is jelentős tétel a közüzemi díjak (villany, gáz, víz, csatorna, stb.), melyeknek az idei évre történt jelentős emelkedése érdemi többlet terhet jelent a Kastély számára. A park közvilágítása adja az áramfogyasztás számottevő részét, mert a konyha a maga fogyasztását méri és fizeti. Fűteni pedig kell a Kastélyt, hiszen a jelenlegi fűtésrendszer üzemszerűen nem teszi lehetővé az egyes szintek hőmérséklet-szabályozását.

Az egyes szintek kiiktatása pedig - a műemléki épület állagának megóvása érdekében, a hőhidak keletkezése, a penészesedés és a salétromosodás elkerülése végett - nem megvalósítható. Nagy beruházást igényel a fűtésrendszer korszerűsítése, megújítása, de érdemes erre számítást végeztetni, mert elképzelhető, hogy rövidtávon megtérül a beruházás. A szobák klimatizálása erre is érdemi megoldást biztosít, mert a klímaberendezések fűtésre is alkalmasak.

- informatikai rendszerek használati díja (Felhőmatrac, szamlazz.hu, Smartbooks, pénztárgép program, stb.),
- liftkarbantartás, biztosítások, távfelügyelet díja, tűzriasztó,
- telefon, internet díja,
- bankköltség,
- könyvelő, könyvvizsgáló,
- egyes beszerzések (irodai és általános karbantartási anyagok, eszközök)
- személyi jellegű kifizetések (ügyvezető, pénzügyi vezető, recepció, asszisztencia, takarítás, egyéb megbízási díjak, bérék).

Törekszünk rá, hogy a költséget százalékos arányban ahhoz a tevékenységhez rendeljük, amelynek érdekében felmerülnek.

A részletes, számla szintű adatokat havonta megküldjük az 1/2023. számú polgármesteri utasítás szerint. A kimutatásokból kontrollálható, hogy mind a szakmai tevékenységek, mind az általános költségek csak a működéshez elengedhetetlenül szükséges kiadásokat tartalmazzák.

2.10. Állagmegóvás (ingatlan karbantartás, felújítás, beruházás)

A Kastély a szakmai feladatok mellett a vagyonkezelési szerződésben foglalt állagmegóvási feladatokat is kiemelt módon kezeli és fontosnak tartja.

A karbantartás, felújítás, beruházás a 250 éves műemlék állagának megóvása érdekében is elengedhetetlen, de nem elhanyagolható szempont a kastélyszálló vonzerejének növelésében sem. A több mint 2 hektáros park, annak műtárgyai, a szökőkút, a játszótér, a lépcsők, a terasz, a bejárati ajtó, a vendégszobák, stb. karbantartása, felújítása folyamatos feladat.

A vagyonkezelési szerződésben foglaltak szerint kívánatos az önkormányzat és a Kastély együttműködésével olyan hároméves állagmegóvási terv készítése, amelyet a vagyonkezelési szerződés előír, és amelyet az önkormányzat finanszírozni tud. A beruházási terv elkészült, és megküldésre került az önkormányzat részére.

Az üzleti terv számszaki melléklete (részletező tábla) külön kitér a tulajdonosi megbeszélésen szóban támogatott szobaszintű klimatizálás beruházási igényére, valamint az időközben (a beruházási terv megküldése óta), a tűz- és munkavédelmi felülvizsgálat által is balesetveszélyesnek minősített fölépcső felújítására, továbbá az épület erőteljes vizesedésének megszüntetését célzó beavatkozás költségigényére. E három elengedhetetlen beruházási tétel az üzleti terven felüli önkormányzati ráfordítást igényel. Ennek 2024. évi árakon számolt előzetes költségigénye 17 millió forint.

2.11. Kastély Étterem, Bástya Terasz

adatok ezer Ft-ban

12. Kastély Étterem, Bástya Terasz	2024. évi várható tény	2025. évi terv
nettó árbevétel	8 000	8 700
összes ráfordítás	0	0
eredmény	8 000	8 700

8. számú táblázat

A Bástya Terasz és a konyha üzemelése nem csupán a szállóvendégek étkeztetését és éttermi szolgáltatást biztosít, hanem az esküvők és egyéb rendezvények catering szolgáltatását is nyújtja. A közétkeztetés 2024. II. félévi megszüntetése megingatta a vállalkozó amúgy is még építkező fázisban lévő működését, így tárgyalásokra, engedményekre volt szükség a már lekötött rendezvények zökkenőmentes lebonyolítása érdekében. Jelenleg a rezsín felül a bevételei 10%-át fizeti a vállalkozó bérleti díjként.

2.12. Szociális buszjárat üzemeltetése

adatok ezer Ft-ban

14. Szociális buszjárat	2024. évi várható tény	2025. évi terv
anyagi ráfordítások	6 400	6 094
személyi ráfordítások	7 256	10 631
összes ráfordítás	13 656	16 725

9. számú táblázat

A szociális buszjárat üzemeltetését a Társaság 2024. január 1-jével kapta meg, mint közfeladatellátást. A tervezésnél mindenképpen két buszsofőrrel kell számolni. Az üzemanyagköltségeket az eddigi fogyasztás alapján, a jelenlegi üzemanyagárakkal tervezzük. A karbantartás tervezésénél a 2024. évihez hasonló rendkívüli eseménnyel nem számolunk 2025-ben.

Fejlesztések, javítások, beruházások

Szorgalmazzuk, hogy mielőbb kerüljön egyeztetésre a már korábban elkészített és benyújtott hároméves beruházási terv, amelyet a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. is befogad, és elismer a vagyonkezelési szerződésben foglaltak teljesítésének. Lásd fentebb a 2.10. Állagmegóvás (ingatlan karbantartás, felújítás, beruházás) pontot.

VIII. MELLÉKLETEK

Jelen üzleti terv elválaszthatatlan részét képezi a csatolt részletező tervtábla.

Pomáz, 2024. december 30.