



*Teleki-Wattay*  
Kastély

POMÁZI ZENEKASTÉLY  
NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

MÓDOSÍTOTT ÜZLETI TERV

2023. ÉVRE

ÖSSZEÁLLÍTOTTA

SZIRMAI ZSUZSANNA

pénzügyi vezető

RADÁNYI LÁSZLÓ

ügyvezető

# I. 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/Fax +36 20 512 1266, +36 20 247 0072, +36 26 525 610 6.

E-mail címe: info@telekiwattaykastely.hu

Weboldal: <https://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 Kastéllyal kapcsolatos működtetési cél megvalósítása, azaz Pomáz város bekapcsolása a térség kulturális turizmusába, valamint a műemléki védettséget élvező kastély üzemeltetése (állagmegóvó karbantartás, felújítás).

A Kastély jelenleg a következő bevételszerző tevékenységeket folytatja:

- szállásnyújtás,
- büfészolgáltatás,
- helyiségek bérbeadása,
- rendezvényszervezés,
- kulturális programok szervezése, lebonyolítása,
- esküvői szertartások szervezése, lebonyolítása,
- Tesla szabadulószoza üzemeltetése,
- Pomáz online – műsorkészítés,
- esküvői vacsorák (ezeket korábban a rendezvények között szerepeltettük),
- Bástyá Terasz bevétele (új tevékenység 2023. áprilisa óta),
- közétkeztetés (új tevékenység lesz 2023. októberétől),
- vendéglátás (új tevékenység 2023. júliusától).

Fentiek mellett külön munkaszámon gyűjtjük az állagmegóvás (karbantartás, beruházás, felújítás) kiadásait.

### 3. Rendelkezésre álló feltételek

#### 3.1 Tárgyi feltételek

A kastélyépület négy szinten, szintenként átlagosan 525 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkezik.

A -2 szint, pince részben raktárként hasznosul, valamint itt helyezkedik el a szabaduló szoba, de a pince nagy része jelenleg kihasználatlan.

A -1 szinten található a felújítás alatt álló konyha és étterem valamint a jelenleg is hasznosítható Lovagterem.

A földszint rendezvényekkel hasznosítható helyiségei a Wattay terem, a Zsolnay szalon az un. „Parkettás” terem és a kiállító terem. Itt található még a Wattay emlékszoba, a György Ádám által jelenleg térítésmentesen használt szoba, az iroda helyiségek, a recepció, valamint a kiegészítő és mellékhelyiségek.

Az emeleten található a 16 szobás szállodai részleg és egyes technikai helyiségek. A 16 szoba többnyire kettő ill. háromágyas, de van 4 és 5 ágyas szoba is, illetve egy apartman is. Összesen 38 vendég helyezhető el egyszerre a szobákban.

A kastélypark 2 hektár területet ölel fel, játszótérrel, gépkocsi parkolóval, díszparkkal, szökőkúttal. Itt helyezkedik el a Teleki-Wattay Művészeti Iskola is.

A közeljövőben tervezzük az étterem szeptemberi nyitása mellett egy kávézó megnyitását is.

#### 3.2 Személyi feltételek

A Kastélynál év elején 6 fő dolgozott munkaviszonyban, 5,5 státuszon. Néhány tevékenységet megbízási szerződés alapján, vagy alkalmi munkavállalókkal láttat el a Kastély.

Az új ügyvezetés jelentős változásokat tervez. Ezek most vannak folyamatban.

Változások a személyi állományban:

- a recepció tevékenységét átszerveztük. A korábbi főállású alkalmazott mellett új munkatársak látják el a feladatot megbízási vagy vállalkozási szerződés keretében. Folyamatosan vezetjük a havi beosztást, és a munkatársak a teljesített órák alapján kapják a javadalmazásukat. Összességében 3 státusz feladatait kell ellátniuk + a helyettesítések (szabadságolások, esetleges betegállomány, egyéb távollét esetére további) 0,5 státuszt.

- kulturális menedzser már nincs alkalmazásban, az ő felelősségi körébe tartozó több mint 3 millió forint hiány kártérítését havi 50 ezer forintos részletekben törleszti.
- szeptember hónaptól anyagbeszerző/kertész/karbantartó feladatokkal kívánunk megbízni egy új munkatársat (részmunkaidős)
- április óta programszervező, média- és reklámfelületek kezelésével megbízott munkatárs segíti a feladatellátást;
- a pénzügyi asszisztens a korábbi 4 órás alkalmazás helyett teljes munkaidősként látja el a feladatokat.

### 3.3 Külső körülmények

A 2022. év végén, és 2023. januárjában juttatott soron kívüli önkormányzati támogatásnak köszönhetően a Társaságnak – a tulajdonoson kívül – nincs lejárt tartozása.

A kétszámjegyű infláció azonban a bevételek elértéktelenedését vonja maga után, továbbá nehezebben kiszámíthatóvá teszi a Társaság által nyújtott szolgáltatások iránti keresletet.

Az önkormányzat, mint tulajdonos felé fennálló tartozás (gáz- és vízdíj) a 109/2023. (V.30.) határozat meghozataláig bruttó 7.220.615 Ft volt. A hivatkozott határozat 8. pontja szerint 2023. május 31. napját követően újabb – 30 napon túli - tartozása a Társaságnak nem keletkezhet. Ha ez mégis megtörténne az aktuális havi önkormányzati támogatásból a tartozás összegét le kell vonni, vissza kell tartani.

A határozatban foglaltaknak a Kastély eleget tesz. A továbbszámlázott energiadíjakat folyamatosan kiegyenlíti.

### 3.4 Jogszabályi háttér

A Kastély működését a gazdasági társaságokról, az adózásokról, az egyes általa végzett tevékenységeket szabályozó jogszabályok, az Alapító Okirat, az Alapítói határozatok, valamint a Kastély belső szabályzatai határozzák meg.

Az elmúlt néhány hónapban a következő önkormányzati döntések születtek, amelyek befolyásolják a Kastély működését, gazdálkodását:

- 65/2023.(III.28.) határozat – a tőkehelyzet rendezéséről
- 109/2023.(V.30.) határozat – a Kastély tartozásainak rendezéséről
- 21/2023. (VI.28.) rendelet – az esküvői szertartásokról, új díjszabásról
- 158/2023. (VII.11.) határozat – az étkeztetési feladatok ellátásáról és a kastély konyhájának felújításáról
- 1/2023. (VII.11.) polgármesteri utasítás – az önkormányzat gazdasági társaságainak adatszolgáltatásáról

A tőke rendezés és az adósságállomány átütemezése hozzájárult a Kastély feszítő likviditási gondjainak enyhítéséhez.

Az esküvői szertartások új díjszabása lehetővé teszi a Kastély számára az esküvői többletszolgáltatások rentábilis működtetését.

A konyha felújítására hosszú éveken át forráshiány miatt nem került sor. A felújítást követő ismételt üzembe helyezés, a Kastély versenyképességét jelentősen befolyásoló lépés. Korszerű szállodai szolgáltatás ma már nehezen képzelhető el étkezési lehetőség biztosítása nélkül. A fizető vendégek mellett a konyha az SZSZK ellátottjai számára is biztosítja az étkezési lehetőséget.

A polgármesteri utasítás a tulajdonosi ellenőrzést szolgálja, amely lehetővé teszi, hogy a döntéshozók részleteiben megismerjék a gazdasági társaságok gazdálkodását, és így megalapozottabb döntéseket hozhassanak.

## II. A 2023. ÉV GAZDÁLKODÁSÁNAK FŐBB TERVMUTATÓI

### 1. Eredménykimutatás

adatok ezer Ft-ban

| A tétel megnevezése                 | 2022. évi tény | 2023. évi eredeti terv | 2023. évi módosított terv | Mód-eredeti terv |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele        | 49 267         | 67 026                 | 81 861                    | 14 835           |
| Egyéb bevételek                     | 40 065         | 24 000                 | 31 767                    | 7 767            |
| <b>Összes bevétel</b>               | <b>89 331</b>  | <b>91 026</b>          | <b>113 628</b>            | <b>22 602</b>    |
| Anyagjellegű ráfordítások           | 51 248         | 35 351                 | 58 637                    | 23 286           |
| Személyi jellegű ráfordítások       | 26 554         | 45 245                 | 47 795                    | 2 550            |
| Értékcsökkenési leírás              | 1 916          | 4 000                  | 4 850                     | 850              |
| Egyéb ráfordítások                  | 474            | 0                      | 0                         | 0                |
| <b>Összes ráfordítás</b>            | <b>80 148</b>  | <b>84 596</b>          | <b>111 282</b>            | <b>26 686</b>    |
| <b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b> | <b>9 140</b>   | <b>6 430</b>           | <b>2 346</b>              | <b>-4 084</b>    |

1. számú táblázat

A módosított üzleti terv **113,6 millió Ft bevétellel** és **111,3 millió Ft ráfordítással** számol. A bevételek és ráfordítások különbözeteként **2,3 millió Ft eredmény** várható.

A módosított terv 14,8 millió Ft-tal magasabb összegű **értékesítési árbevételt** prognosztizál. Ezt a szállásszolgáltatás I. félévi tapasztalatai, a Bástya Terasz beindítása és a konyha beüzemeléséből tervezett többletbevétel indokolja. (Ugyanakkor más – veszteségesnek mutató, vagy a vártnál kevesebb bevételt hozó – tevékenységeknél csökkentettük a tervezett árbevétel összegét. A részleteket lásd később.)

Az egyéb bevételek között alapvetően az **önkormányzati támogatás** szerepel.

- az I-III. havi támogatás összege 12,3 millió Ft volt,
- június hónaptól havi 2,7 millió Ft, év végéig összesen 19 millió Ft a működési támogatás összege,
- **a konyha felújítási támogatása 8 millió Ft**, ezt 5 évre elhatárolva 2023. utolsó negyedévére 400 e Ft támogatás jut (évi 1,6 millió Ft egynegyed része).

A **ráfordításokat** – az I. félévi tapasztalati adatok alapján – összesen 26,7 millió Ft-tal magasabb összegben terveztük. az eredeti tervösszegnél.

A bevételi terv 22,6 millió Ft, a ráfordítások terve 26,7 millió Ft növekedést tartalmaz, így az eredetileg 6,4 millió Ft-ra **tervezett eredmény** 4,1 millió Ft-tal csökken, 2,3 millió Ft-ra mérséklődik.

## 2. Szakmai tevékenységek

### 2.1 Szállásslolgáltatás

adatok ezer Ft-ban

| 1. Szállásslolgáltatás   | 2022. évi tény                   | 2023. évi<br>elfogadott terv | 2023. I-VI. havi<br>tény | 2023. évi<br>módosított terv |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | <b>19 458</b>                    | <b>28 645</b>                | <b>15 707</b>            | <b>32 159</b>                |
| anyagi ráfordítások      | 1 181                            | 3 491                        | 4 721                    | 11 419                       |
| személyi ráfordítások    | nem volt ráosztott<br>bérköltség | 15 886                       | 6 872                    | 11 026                       |
| <b>összes ráfordítás</b> | <b>1 181</b>                     | <b>19 377</b>                | <b>11 593</b>            | <b>22 445</b>                |
| <b>eredmény</b>          | <b>18 277</b>                    | <b>9 268</b>                 | <b>4 114</b>             | <b>9 714</b>                 |

#### 2. számú táblázat

Az eredeti tervhez képest az első hét hónap tapasztalatai alapján a korábbinál 3,5 millió Ft-tal magasabb árbevételt terveztünk.

A ráfordítások az eredetileg tervezettnél magasabb szinten alakultak, de nem növekedtek annyival, mint a tervezett árbevétel. Így az eredetileg tervezett 9,3 millió Ft eredményt 9,7 millió Ft-ra tervezzük növelni.

### 2.2 Büfé szolgáltatás (recepció)

adatok ezer Ft-ban

| 2. Büfé                  | 2022. évi tény | 2023. évi<br>elfogadott terv | 2023. I-VI. havi<br>tény | 2023. évi<br>módosított terv |
|--------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | nincs adat     | <b>2 072</b>                 | <b>1 238</b>             | <b>2 200</b>                 |
| anyagi ráfordítások      |                | 1 266                        | 1 725                    | 2 585                        |
| személyi ráfordítások    |                | 0                            | 0                        | 0                            |
| <b>összes ráfordítás</b> |                | <b>1 266</b>                 | <b>1 725</b>             | <b>2 585</b>                 |
| <b>eredmény</b>          |                | <b>806</b>                   | <b>-487</b>              | <b>-385</b>                  |

#### 3. számú táblázat

A korábbi években ezt a szolgáltatást külön nem terveztük. A büfé szolgáltatásokat a recepción lehet igénybe venni, és a bevételt pénztárgépen kell regisztrálni. 2023-ig azonban nem gyűjtöttük a pénztárgépes bevételeket bevétel típusonként, így a büfé bevételek pontos összegéről sem volt információnk.

2023-tól a pénztárgépes bevételek meghatározott gyűjtők szerinti kimutatására is lehetőség van.

A kialakított munkaszámos rendszer még további finomítást igényel. A táblázatban látható veszteség nem valós. A büfé szolgáltatás nyereséges voltát az árképzés biztosítja. A kimutatott veszteség oka, hogy a beszerzési költségeket a „büfé” munkaszámon tartjuk

nyilván, de a fogyasztás, a bevétel nem mindig a „büfé” munkaszámon jelenik meg. Ha a rendezvények vendégei a büféből fogyasztanak, a bevétel a „rendezvény” munkaszámon jelentkezik. **A nyilvántartó rendszert e visszacsatolás alapján finomítani fogjuk.**

## 2.3 Tartós helyiségbérlet

adatok ezer Ft-ban

| 3. Helyiségbérlet        | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | <b>1 750</b>   | <b>4 369</b>              | <b>1 913</b>          | <b>2 793</b>              |
| anyagi ráfordítások      | 0              | 0                         | 110                   | 110                       |
| személyi ráfordítások    | 0              | 0                         | 0                     | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>110</b>            | <b>110</b>                |
| <b>eredmény</b>          | <b>1 750</b>   | <b>4 369</b>              | <b>1 803</b>          | <b>2 683</b>              |

## 4. számú táblázat

A **tartós helyiségbérlet** folyamatos, de szerény mértékű bevételi forrása a Kastélynak.

A helyiségek bérelőivel a vonatkozó szerződéseket felülvizsgáltuk, és a díjakat az inflációs hatásokkal összhangba hoztuk.

Figyelemmel kell ugyanakkor arra is lenni, hogy a bérlők túlnyomó többsége olyan kis helyi szervezet, amely amellett, hogy korlátozott anyagi lehetőségekkel rendelkezik, rendezvények szervezése és az önkéntes segítség tekintetében viszont jelentős hatást fejt ki.

Az árbevétel növekedést döntően nem az előzőekben leírtakból, hanem a kerti büfé bérbeadásából tervezzük. Ennek külön munkaszámot nyitottunk, a Bástya Terasz bevétele nem itt, hanem a 2.13 pont alatt szerepel.

## 2.4 Tesla szabaduló szoba működtetése

adatok ezer Ft-ban

| 4. Tesla - szabadulószoba | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|---------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>    | <b>791</b>     | <b>3 365</b>              | <b>474</b>            | <b>674</b>                |
| anyagi ráfordítások       | 129            | 440                       | 50                    | 120                       |
| személyi ráfordítások     | 66             | 505                       | 105                   | 173                       |
| <b>összes ráfordítás</b>  | <b>66</b>      | <b>945</b>                | <b>155</b>            | <b>293</b>                |
| <b>eredmény</b>           | <b>726</b>     | <b>2 420</b>              | <b>319</b>            | <b>381</b>                |

## 5. számú táblázat

A 2022. novemberében beindított **szabaduló szobai** szolgáltatás bevétele eddig elmaradt az előzetes várakozásoktól, de a bevételek biztonságos fedezetet nyújtanak a felmerülő közvetlen költségekre. Az más kérdés, hogy ilyen kondíciók mellett a 15 millió Ft-os beruházás mikorra térül meg.

Június hónapban két játékelem is meghibásodott, ami miatt hetekig nem volt látogatható a szabadulószoa. Ennek hatása is megmutatkozik az alacsony bevételi összegben.

A bevételek növelése érdekében elengedhetetlen lesz egy jelentős reklámkampány, amely széles körben ismertté teszi ezt az ismeretterjesztő szórakozási lehetőséget. Az év első hónapjaiban – forrás hiányában – mindössze arra volt lehetőségünk, hogy a környező városok és Óbuda iskoláihoz figyelemfelkeltő, ismeretterjesztő anyagokat küldtünk.

Az újabb reklámkampányt augusztus hónapban indítottuk el, mivel tapasztalataink szerint a nyári hónapokban erre a szórakozási formára csekély érdeklődés mutatkozik.

## 2.5 Rendezvények

adatok ezer Ft-ban

| 5. Rendezvény            | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | <b>15 186</b>  | <b>11 923</b>             | <b>11 682</b>         | <b>12 126</b>             |
| anyagi ráfordítások      | 11 152         | 4 160                     | 4 828                 | 5 020                     |
| személyi ráfordítások    | 0              | 1 780                     | 227                   | 227                       |
| <b>összes ráfordítás</b> | <b>11 152</b>  | <b>5 939</b>              | <b>5 055</b>          | <b>5 247</b>              |
| <b>eredmény</b>          | <b>4 034</b>   | <b>5 984</b>              | <b>6 627</b>          | <b>6 879</b>              |

## 6. számú táblázat

A rendezvények eredeti tervben megcélzott árbevétele gyakorlatilag az év első felében realizálódott. Ennek alapvető oka a nem tervezett, de gördülékenyen megvalósult filmforgatás, amelyből április hónapban 6 millió Ft bevétele volt a Kastélynak, 0 Ft közvetlen költség mellett.

A további rendezvényekkel nincs pozitív tapasztalat, hiszen, ha a filmforgatás bevételeit levonjuk a bevételekből, alig mutatkozik nyereség a tevékenységen. A kockázat igen nagy. Ide azok a kulturális rendezvények tartoznak, amelyeket belépti díj ellenében nyújtunk a lakosságnak, az érdeklődőknek. (Pál Feri atya előadásai, színházi előadások, verses estek, híres emberek előadóestjei, filmklub, stb.)

Az előkészítés, megszervezés költségei felmerülnek, miközben a bevétel az érdeklődők száma alapján csak utólag lesz ismert. Így a jövőben más konstrukcióban kívánjuk megvalósítani a rendezvényeket. Cél, hogy a Kastély saját kockázatát kiküszöböljük.

## 2.6 Kulturális programok

adatok ezer Ft-ban

| 6. Kulturális programok  | 2022. évi tény                  | 2023. évi<br>elfogadott terv | 2023. I-VI. havi<br>tény | 2023. évi<br>módosított terv |
|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | nem volt külön<br>nyilvántartva | <b>4 602</b>                 | <b>960</b>               | <b>960</b>                   |
| anyagi ráfordítások      |                                 | 1 102                        | 471                      | 471                          |
| személyi ráfordítások    |                                 | 2 463                        | 2 005                    | 2 005                        |
| <b>összes ráfordítás</b> |                                 | <b>3 565</b>                 | <b>2 476</b>             | <b>2 476</b>                 |
| <b>eredmény</b>          |                                 | <b>1 037</b>                 | <b>-1 516</b>            | <b>-1 516</b>                |

#### 7. számú táblázat

A büfé szolgáltatáshoz hasonlóan a kulturális programok bevételeit és költségeit sem mutatta ki a korábbi könyvelési rendszer. A kulturális programok projektjeinek jövedelmezőségét 2023-tól mérjük.

E körbe 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 jelenlegi működési konstrukcióban a kulturális programok 6 hónap alatt 1,5 millió Ft veszteséget jelentettek. Újabb kiállításokat, kulturális programokat a jövőben más konstrukcióban tervezünk. Pl. úgy, hogy külső támogató szponzorálja a kiállításokat és a Kastély térítésmentesen biztosítja a kiállítási helyszínt. Ez a konstrukció működik például Czímer Mihály augusztus 18-án nyíló kiállításán.

#### 2.7 Esküvői szertartások

adatok ezer Ft-ban

| 7. Esküvői szertartás    | 2022. évi tény | 2023. évi<br>elfogadott terv | 2023. I-VI. havi<br>tény | 2023. évi<br>módosított terv |
|--------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   |                | <b>50</b>                    | <b>40</b>                | <b>80</b>                    |
| anyagi ráfordítások      |                | 293                          | 0                        | 0                            |
| személyi ráfordítások    |                | 904                          | 124                      | 136                          |
| <b>összes ráfordítás</b> |                | <b>1 197</b>                 | <b>124</b>               | <b>136</b>                   |
| <b>eredmény</b>          |                | <b>-1 147</b>                | <b>-84</b>               | <b>-56</b>                   |

#### 8. számú táblázat

A Kastélynak kötelezettsége az esküvői szertartásokhoz a helyszín biztosítása, mivel két terme is nevesítetten házasságkötő terem. Így ezek esetében nem kérhet bérleti díjat, csak a többletszolgáltatások díját számlázhatja ki.

A Kastélynak e feladat kapcsán jelenleg vesztesége van. Tisztában vagyunk azzal, hogy társaságunk az esküvői szertartások helyszínének biztosításával közfeladat ellátásban

vesz részt, így helyiségbérletet nem számíthat fel. De a helyszín biztosításán felül biztosítjuk a munkatársakat, gondoskodunk a berendezésről, takarításról, viseljük a rezsiköltségeket, és többletszolgáltatásokat nyújtunk a vendégek igénye szerint. Üzleti szempontból így nem tartható, hogy a Kastély ezen a feladaton veszteséget könyveljen el.

A 21/2023. (VI.28.) rendelet új díjszabása azt a célt szolgálja, hogy veszteség nélkül láthassuk el ezt a feladatot.

## 2.8 Műsorgyártás

adatok ezer Ft-ban

| Műsorgyártás             | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   | <b>12 080</b>  | <b>12 000</b>             | <b>7 000</b>          | <b>12 000</b>             |
| anyagi ráfordítások      | 12 000         | 10 800                    | 5 400                 | 10 800                    |
| személyi ráfordítások    | 0              | 0                         | 0                     | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> | <b>12 000</b>  | <b>10 800</b>             | <b>5 400</b>          | <b>10 800</b>             |
| <b>eredmény</b>          | <b>80</b>      | <b>1 200</b>              | <b>1 600</b>          | <b>1 200</b>              |

### 9. számú táblázat

A műsorgyártást teljes egészében a Kastély által megbízott alvállalkozó végzi. A Kastély, mint az önkormányzattal szerződő fél az adminisztrációt végzi, ennek fejében a bevétel 10%-át könyvelheti el, évi 1,2 millió Ft összegben. A Kastély felel a leadott anyagok minőségéért. Minőségi problémák esetén – az önkormányzattal egyeztetett módon – más vállalkozót is felkérhet a szolgáltatás nyújtására.

## 2.9 Általános működés

adatok ezer Ft-ban

| 9. Általános működés     | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| önkormányzati támogatás  | 40 065         | 24 000                    | 15 081                | 31 363                    |
| egyéb bevétel            | 0              | 0                         | 0                     | 4                         |
| <b>összes bevétel</b>    | <b>40 065</b>  | <b>24 000</b>             | <b>15 081</b>         | <b>31 367</b>             |
| anyagi ráfordítások      | 26 555         | 13 799                    | 7 021                 | 14 493                    |
| személyi ráfordítások    | 22 355         | 23 708                    | 13 374                | 34 227                    |
| <b>összes ráfordítás</b> | <b>48 910</b>  | <b>37 507</b>             | <b>20 394</b>         | <b>48 720</b>             |
| <b>eredmény</b>          | <b>-8 845</b>  | <b>-13 507</b>            | <b>-5 313</b>         | <b>-17 353</b>            |

### 10. számú táblázat

Az általános költségek azok a költségek, amelyek a Kastély egészségének működését szolgálják.

- közüzemi díjak (villany, gáz, víz, csatorna, stb.)
- informatikai rendszerek használati díja (Felhőmatrac, szamlazz.hu, Smartbooks, pénztárgép program, stb.)
- liftkarbantartás, biztosítások, távfelügyelet díja,
- telefon, internet díja,
- bankköltség
- könyvelő, könyvvizsgáló, pénzügyi vezető díja
- egyes beszerzések (irodai és általános karbantartási anyagok, eszközök)
- bérköltség (ügyvezető, asszisztens, takarítók bére, megbízási díjak)

Az általános költségek összegét törekszünk 2023-tól a lehető legkisebb mértékre szorítani. Minden költséget közvetlenül ahhoz a tevékenységhez rendelünk, amelynek érdekében felmerülnek.

Az év közben fel nem osztható általános költségeket pedig év végén – árbevétel arányosan – szétosztjuk a bevételszerző tevékenységek között. (Július hónapban pl. nagy költséget jelentett a takarítók bére. Ezt György Ádám szerződésben rögzített többlet igényei indokolták. Az igények folyamatos kielégítéséhez átmenetileg 4 takarító volt alkalmazásban.)

A tervezett bevételek és költségek munkaszám és főkönyvi szám szintű részletezését az üzleti tervhez mellékeljük (3. sz. melléklet). Az ennél is részletesebb, számla szintű adatokat havonta megküldjük az 1/2023. sz. 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)

adatok ezer Ft-ban

| 10. Állagmegóvás                 | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>önkormányzati támogatás</b>   |                |                           | <b>0</b>              | <b>0</b>                  |
| anyagi ráfordítások              |                |                           | 1 643                 | 1 920                     |
| személyi ráfordítások            |                |                           | 0                     | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b>         |                |                           | <b>1 643</b>          | <b>1 920</b>              |
| <b>eredmény</b>                  |                |                           | <b>-1 643</b>         | <b>-1 920</b>             |
| <b>beruházás saját forrásból</b> |                |                           | <b>3 156</b>          | <b>4 583</b>              |

11. számú táblázat

Az új ügyvezetés 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 2 hektáros park, a szökőkút, a játszótér, a lépcsők, a terasz, a bejárati ajtó, a vendégszobák, stb., karbantartása, felújítása folyamatos feladat. Az elmúlt 7 hónap alatt 6,5 millió Ft-ot fordítottunk erre.

A vagyonkezelési szerződésben foglaltak szerint kívánatos lenne az önkormányzat és a Kastély együttműködésével olyan 3 éves állagmegóvási terv készítése, amelyet a vagyonkezelési szerződés előír, és amelyet az önkormányzat finanszírozni tud. Ennek keretében lehetne folytatni a megkezdett munkát, amelyre a Kastélynak jelenleg nincs forrása.

## 2.11 Konyha felújítás

adatok ezer Ft-ban

| 11. Konyha felújítás           | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>önkormányzati támogatás</b> |                |                           |                       | <b>8 000</b>              |
| anyagi ráfordítások            |                |                           |                       | 8 000                     |
| személyi ráfordítások          |                |                           |                       | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b>       |                |                           |                       | <b>8 000</b>              |
| <b>eredmény</b>                |                |                           |                       | <b>0</b>                  |

## 12. számú táblázat

A konyha felújítása az önkormányzat által jóváhagyott és biztosított forrásból történik. A rendelkezésre álló 8 millió Ft-ból annyit hív le a Kastély, amennyit a felújítás ténylegesen megkövetel. (A pályázat lezajlott, a felújítás folyamatban van.)

## 2.12 Esküvői vacsorák

adatok ezer Ft-ban

| 12. Esküvői vacsorák     | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   |                |                           |                       | <b>4 000</b>              |
| anyagi ráfordítások      |                |                           |                       | 3 000                     |
| személyi ráfordítások    |                |                           |                       | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> |                |                           |                       | <b>3 000</b>              |
| <b>eredmény</b>          |                |                           |                       | <b>1 000</b>              |

## 13. számú táblázat

Az esküvői vacsorák bevételeinek és költségeinek nyilvántartására 2023. II. félévétől új munkaszámot nyitottunk. Korábban ezek a vacsorák a rendezvények között szerepeltek. Az év második felére 4 millió Ft árbevételt és 3 millió Ft ráfordítást tervezünk, 1 millió Ft nyereség mellett.

## 2.13 Bástya Terasz

adatok ezer Ft-ban

| 13. Bástya Terasz        | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   |                |                           | <b>723</b>            | <b>3 167</b>              |
| anyagi ráfordítások      |                |                           | 0                     | 0                         |
| személyi ráfordítások    |                |                           | 0                     | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> |                |                           | <b>0</b>              | <b>0</b>                  |
| <b>eredmény</b>          |                |                           | <b>723</b>            | <b>3 167</b>              |

## 14. számú táblázat

A Bástya Terasz áprilisi megnyitása óta a Kastélynak – kockázatmentes – bevétele van e tevékenységből. Az alvállalkozó a realizált nettó árbevétel 15%-át fizeti meg bérleti díjként. A terasz a tervek szerint szeptember végéig lesz nyitva. A nyitva tartás öt hónapjára 3,2 millió Ft bevételt terveztünk. Közvetlen kiadás a tevékenység kapcsán nem merül fel (a rezsiköltségeket az alvállalkozó fizeti). A várható eredmény így 3,2 millió Ft.

## 2.14 Közétkeztetés

adatok ezer Ft-ban

| 14. Közétkeztetés        | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   |                |                           |                       | <b>8 700</b>              |
| anyagi ráfordítások      |                |                           |                       | 8 700                     |
| személyi ráfordítások    |                |                           |                       | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> |                |                           |                       | <b>8 700</b>              |
| <b>eredmény</b>          |                |                           |                       | <b>0</b>                  |

## 15. számú táblázat

A 158/2023. (VII.11.) önkormányzati határozat értelmében az elkövetkezendő két évben (előreláthatólag október 1-jétől) a Kastély felújított konyhájában történik majd a Szociális Szolgáltatási Központ ellátottjai számára a főzés.

A feladat-ellátáshoz a forrás az SZSZK költségvetésében rendelkezésre áll. Havi 2,9 millió Ft, az év utolsó 3 hónapjára ez 8,7 millió Ft.

A konyha felújítási munkálatainak előrehaladtával esetleg már szeptembertől megkezdődhet a közétkeztetési szolgáltatás. Ez esetben egy havi díjjal módosul a feladat finanszírozási és költségvonzata.

## 2.15 Vendéglátás

adatok ezer Ft-ban

| 15. Vendéglátás          | 2022. évi tény | 2023. évi elfogadott terv | 2023. I-VI. havi tény | 2023. évi módosított terv |
|--------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>nettó árbevétel</b>   |                |                           |                       | <b>3 000</b>              |
| anyagi ráfordítások      |                |                           |                       | 0                         |
| személyi ráfordítások    |                |                           |                       | 0                         |
| <b>összes ráfordítás</b> |                |                           |                       | <b>0</b>                  |
| <b>eredmény</b>          |                |                           |                       | <b>3 000</b>              |

16. számú táblázat

A konyha beüzemelése nem csupán a közétkeztetési feladatok ellátását teszi lehetővé, hanem a szállóvendégek és a rendezvények résztvevői számára is nyújthatunk étkezési szolgáltatást.

A tevékenységet alvállalkozó fogja végezni, az általa realizált árbevétel meghatározott százalékát kapja a Kastély. Ennek összegét az év hátralévő részére 3 millió Ft-ban tervezzük. Közvetlen költségvonzata a feladatnak nincs. A tervezett nyereség így 3 millió Ft. A Kastélynak költsége nem merül fel, mert az alvállalkozó fizeti a rezsiköltségeket is.

Az itt bemutatott gazdálkodási adatokat a mellékelt kimutatás főkönyvi szám és munkaszám szerinti részletezettségben tartalmazza. A polgármesteri utasítás értelmében havonta megküldött kimutatás mindezt számlánkénti részletezettségben is tartalmazza.

Bízunk benne, hogy ezzel a Kastély gazdálkodását átláthatóvá tettük, ami elősegítheti, hogy a döntéshozók a rendelkezésre álló összes információ birtokában hozzák meg döntéseiket.

### III. FEJLESZTÉSEK, JAVÍTÁSOK, BERUHÁZÁSOK

A Kastély alapfeladatának ellátásához – a műemlék épület állagmegóvása – és szolgáltatásainak továbbfejlesztéséhez ütemezett felújításokat, fejlesztéseket kell végezni.

Az ez évben saját forrásból (6,5 millió Ft) elvégzett munkálatokat az 1. számú melléklet tartalmazza. E mellett – az önkormányzat támogatásával – folyamatban van a konyha felújítása (biztosított forrás 8 millió Ft).

A felújítási, karbantartási munkákat április óta erőn felül, folyamatosan végeztük, de jelenleg a Kastélynak erre nincs több forrása.

*Szorgalmazzuk, hogy – az önkormányzat segítségével – mielőbb megszülessen az a 3 éves felújítási terv, amelyet a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. is befogad, és elismer a vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak teljesítésének.*

A 250 éves műemlék épület állagmegóvása azonban olyan volumenű feladat, amely meghaladja a Kastély teherbíró képességét. Továbbra is kérjük ehhez a tulajdonos önkormányzat segítségét és a jövőben a működési támogatáson felül fejlesztési források biztosítását.

A felújítási terv összeállításához az ingatlan műszaki állapotának feltérképezése alapján összeállított prioritási listán kívül képviselőtestületi döntés is szükséges a finanszírozási források biztosításáról, az önkormányzat több (3) évre szóló kötelezettségvállalásáról.

Pomáz 2023. 08. 15.

Szirmai Zsuzsanna  
pénzügyi vezető

Radányi László  
ügyvezető