

Üzleti terv

2018. év



Szebeni Dávid

ügyvezető

Tartalom

I.	Vezetői összefoglaló.....	2
	Az önkormányzati finanszírozás alakulása	3
	Küldetésnyilatkozat.....	3
	A sikerhez vezető tényezők.....	3
II.	A társaság tevékenysége	3
	A társaság alapadatai.....	4
	A Ceglédi Városfejlesztési Kft. szervezete	5
	A Ceglédi Városfejlesztési Kft. infrastruktúrája	9
	Stratégia	9
	Szolgáltatások	9
	A tervezett főbb projektek és státuszuk.....	10
	Cég- és Projektirányítás	12
	Pénzügyi tervezés.....	13
	Feladatellátási díj.....	14
	Tulajdonosi támogatás	15
III.	PR, marketing	15
	Termék	15
	Célcsoport.....	15
	Promóció, személyi feltételek	16
IV.	Függelék	18
	Mérlegterv	18
	Eredménykimutatás terv.....	19

Vezetői összefoglaló

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

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. 2018. évi üzleti terve a hosszútávú tervezésre helyezi a hangsúlyt, mind a közterületek felújítása, mind az üzleti célú ingatlanfejlesztés területén. E célkitűzés szerint 2018-ban a Ceglédi Városfejlesztési Kft. azokra a fejlesztési projektekre koncentrál, amelyek szinergikus, egymást erősítő hatást tudhatnak magukénak a korábbi fejlesztésekkel illetve húzóerőként hatnak a további fejlődésre akár a belvárosi területek felértékelődéséről, akár a javuló közlekedésről, akár egy barnamezős terület rehabilitációjáról van szó.¹ A közlekedési projektek mind szerepelnek a hosszútávú közlekedési koncepció önkormányzati fejlesztései között. Mindemellett teljesen befejeződnek a nagy városi közterületek műszaki előkészítési munkálatai. Ily módon az önkormányzat a 2019. évet további 3-5 év fejlesztéseire felkészülve kezdheti meg. A stratégia végrehajtása a 2018. évben a megelőző évhez képest csökkenő finanszírozási igényt jelent, amelynek egyik oka az önkormányzati cégek jelenlegi szigorú költségvetési felső korlátja, másik oka pedig az elnyert pályázatokból projektmenedzsmentre fordítható bevételek önkormányzati finanszírozást csökkentő hatása². Megjegyzendő, hogy a jelenlegi folyamatokat feltételezve, a kifutó pályázati forrásokat figyelembe véve 2019-ben az önkormányzati finanszírozási arány és érték növekedése várható. A feladatok mennyisége és mértéke az országos átlaghoz képest takarékos létszámmal jelentős kihívást jelent, ám a cég személyi feltételei fegyvermezett projektmenedzsment mellett lehetővé teszik a sikeres munkát.

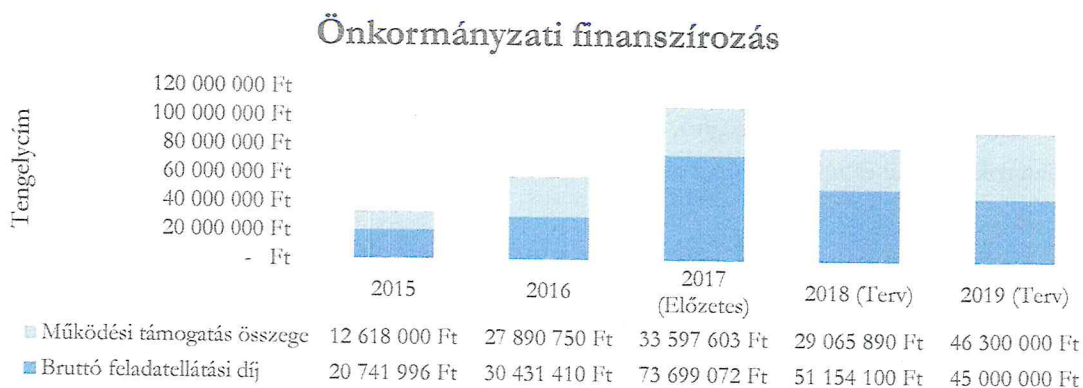
Mindemellett a cégnek fel kell készülnie arra, hogy terv szerint 2018. IV. negyedétől az Ipari Park 2. kivitelezési munkálatok befejezésének közeledtével a cég profilján belül fokozatosan növekvő szerepet kap az ipari területek hasznosítását célzó vállalkozói betelepülés elősegítése. Ennek megfelelően a CVF fejlesztési menedzserei munkaidejük egy részét tekintve fokozatosan állnak át az új szerepkörre.

¹ Az előkészítés tényleges idejét nagyban befolyásolja a közműszolgáltatók, szakhatóságok ügyintézési ideje, amely akár hónapokat is igénybe vehet és kiszámíthatatlan. A Magyarországon nyáron bevezetett e-közmű egyeztetési rendszer az eddigi gyakorlat szerint tovább súlyosbította az időbeli elhúzódnás kockázatát.

² Amennyiben az uniós finanszírozású projektek bármilyen okból jelentős mértékben 2019-re húzódnának, úgy a CVF uniós forrásainak egy része is 2019-ben számolható el 2018 helyett. Ez bizonytalansági tényező, amely évközi átcsoportosítással kezelhető.

Az önkormányzati finanszírozás alakulása

1. ábra A Ceglédi Városfejlesztési Kft. öt éves önkormányzati finanszírozása



Küldetésnyilatkozat

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

A sikerhez vezető tényezők

A 2018. év a 2017. évi áthúzódó projektekkel együtt komoly munkaterhelést jelent majd. Mindez Budapest elszívó hatásával és az országszerte tapasztalható jelentős bérnyomással párosulva azt eredményezi, hogy a célkitűzések sikeréhez vezető fő tényezőként a személyi állomány stabilitását azonosítsuk. Annak érdekében, hogy a tapasztalt, teljesíteni tudó, önálló projekt munkára alkalmas szakemberek anyagi elismerését biztosítsuk, lépéseket kell tennünk, hogy ez a működési költségek összegében is tükröződjön. A 2017. évben elért hat fős létszám változatlan marad. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg a munkatársak továbbképzéséről sem, amely a részbeni profilváltás miatti hosszútávú feladataikra is felkészíti őket.

A társaság tevékenysége

A városfejlesztési akciók professzionális előkészítése és megvalósítása céljából gazdasági társasági formában létrehozott, rugalmas, eredményorientált szervezetek teszik lehetővé a bonyolult követelményrendszer kielégítését a legkedvezőbb hatásokkal és eredménnyel. A városfejlesztő társaság tehát tulajdonképpen az önkormányzat operatív projektmenedzsment szervezete, tevékenységi köre az ITS-ben szereplő, illetve a városvezetés által kívánatosnak tartott egyéb városfejlesztési akciók előkészítése, megterveztetése, kivitelezésének menedzsmentje és a projektkliensek részére üzemeltetésre átadása. Ily módon a Ceglédi

Városfejlesztési Kft. tekinthető a tulajdonos önkormányzat és intézményeinek, valamint cégcsoportjának házon belüli fejlesztési és menedzsment szolgáltatójának is, amely szakosított cébként a többi szervezet válláról leveszi azokat a tevékenységeket, amelyek nem tartoznak fő profiljukba. Így az önkormányzat többi szervezete saját szakmai munkájára koncentrálhat.

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



Önkormányzati partnereinkkel végzett közös munkában a Ceglédi Városfejlesztési Kft. által menedzselt városfejlesztési projektek eddig megvalósult eredményei:

Új útburkolat mennyisége: 4762 m²

Új szemétygyűjtők: 30 db

Megújult térburkolat: 8177,25 m²

Új padok: 32 db

Megújult közterület: 13 889,5 m²

Új buszváró pavilon: 1 db

Megújult zöldfelület: 856 m²

Új kandeláberek száma: 12 db

Újonnan létrehozott zöldfelület: 94,25 m²

Új díszvilágítás: 30 db

Új fák száma: 151 db

Új kerékpártámasz: 100 db

Elültetett cserjék: 2565 db

Elültetett virágpalánták: 6412 db

Forrás: CVF számítás projektköltségvetések alapján, VÁRVAG Kft. adatszolgáltatás



A Ceglédi Városfejlesztési Kft. 11 pályázatot kezel több mint 1,35 milliárd forint értékben.

Forrás: CVF számítás

A társaság alapadatai

A Társaság cégneve: Ceglédi Városfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság

A Társaság rövidített cégneve: Ceglédi Városfejlesztési Kft.

Alapító és egyedüli tulajdonos: Cegléd Város Önkormányzata

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

A Társaság Alapító Okiratának kelte: 2010. július 1.

A Társaság bejegyzése: 2010. július 16.

A Társaság főtevékenysége: 8211'08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-139157
Adószám: 22767709-2-13
Statisztikai számjel: 22767709-8211-113-13

A Társaság könyvvizsgálója:

GMB Holding Kft.

Székhelye: 1097 Budapest, Vaskapu u 1/A. 2. em. 1.
Cégjegyzékszáma. Cg.: 01-09-731880

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:

Gulyás Csaba

Lakcím: 5100 Jászberény, Bimbó utca 12.
Anyja neve: Túróczi Margit

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. szervezete

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. jelenleg hat fős állandó, teljes munkaidősnek megfelelő létszámmal működik. Az országos munkaerőhiány okán további megfelelő kivitelezési tapasztalattal és műszaki képesítéssel rendelkező teljes állásúnak megfelelő állandó munkatársak alkalmazásának esélyei bizonytalanok. Egy Cegléd méretű város régen nem látott mennyiségben előkészítés és kivitelezés alatt álló projektjeinek gondos végrehajtása azonban időt és sokrétű kompetenciát igényel. Ezért a projektekben a belső munkatársakon kívül nagy tapasztalattal rendelkező külsős műszaki ellenőrök, mérnökök is dolgoznak, különös tekintettel egyes szakági területekre (elektromos, magasépítés, hírközlés). E specializált szakmérnökök a beruházások előkészítésében, tervellenőrzésében és a kivitelezés műszaki felügyeletében vesznek részt. A 2017. év második felében a Ceglédi Városfejlesztési Kft. több évtizedes tapasztalattal bíró, nagy projekteket magában foglaló referencialistával szakmérnökökkel létesített partnerségi kapcsolatot.

Angyal Ádám vízépítő mérnök: a munkatárs környezetmérnöki végzettséggel és 7 év tapasztalattal rendelkezik szennyvízhálózat, víziközművek, valamint út és közterület víztelenítés területén.

Kompetenciái: csapadékvíz elvezetés, szennyvíz, ivóvíz infrastruktúra tervezése, kivitelezés felügyelete.

Boda Teréz fejlesztési menedzser: a felsőfokú igazságügyi ügyintézői képesítéssel rendelkező munkatárs 9 éves munkatapasztalattal rendelkezik, amelyből négy év pályázati területen szerzett tapasztalatot foglal magában.

Kompetenciái: pályázati dokumentációk elkészítése, támogatási adminisztráció, kifizetési kérelmek, előrehaladási jelentések elkészítése, hatósági engedélyeztetés, telekredezés, projektek menedzsmentje.

Császár Szilvia adminisztratív ügyintéző: a TB és bérügyintézői képesítéssel is rendelkező kollégának sokrétű 20 éves tapasztalata van a szervezetek működését támogató adminisztratív munkában.

Kompetenciái: pénzügyi és szervezési adminisztráció, back-office.

Szebeni Dávid ügyvezető: közgazdász egyetemi végzettséggel, közgazdasági doktori abszolutóriummal és 12 éves vállalkozásirányítási tapasztalattal rendelkezik.

Kompetenciái: projektek menedzsmentje, cégvezetés, pályázati rendszer, stratégiai tervezés, pénzügyi tervezés, beruházói tárgyalás, médiakommunikáció.

Kantó Miklós magasépítő technikus: magasépítési műszaki felügyelet, magasépítési szerkezetépítés és szakipari munkák kivitelezése, irányítása.

Vasvári Csaba senior pályázati szakértő: a munkatárs közel 16 év pályázati tapasztalattal rendelkezik vállalati és önkormányzati szektorban, főként az Európai Unió Kohéziós Politikája által finanszírozott pályázati projektek előkészítésében, megvalósításában, támogatási adminisztrációjában. Ebből közel 3 évet Magyarország egyik legnagyobb pályázatmenedzsmenttel foglalkozó cégénél töltött, ahol vezető tanácsadói szintet ért el. A kolléga az ügyvezető helyettesítését is ellátja annak akadályoztatása esetén.

Kompetenciái: pályázati dokumentációk elkészítése, támogatási adminisztráció, kifizetési kérelmek, előrehaladási jelentések elkészítése, hatósági engedélyeztetés, telekrendezés, projektek menedzsmentje, ügyvezető helyettesítése.

Műszaki ellenőrök és jogosultságaik:

Honti György építőmérnök, szerkezetépítő mérnök

magasépítés	ME-É-I-06-60691
mélyépítés és mélyépítési műtárgyak	ME-ÉM-I-06-60691
közlekedési szakterület (út, vasút)	ME-KÉ/I-06-60691
vízgazdálkodási szakterület (vízgazdálkodási építmények)	ME-VZ-06-60691
távközlési, elektronikus hírközlési szakterület	ME-TÉ/I-06-60691

Miklósné Inhoff Éva építőmérnök, szerkezetépítő mérnök

magasépítés	ME-É-I-06-60009
mélyépítés és mélyépítési műtárgyak	ME-ÉM-I-06-60009
közlekedési szakterület (út, vasút)	ME-KÉ/I-06-60009
vízgazdálkodási szakterület (vízgazdálkodási építmények)	ME-VZ-06-60009
távközlési, elektronikus hírközlési szakterület	ME-TÉ/I-06-60009

Halmos Zsolt vízgazdálkodási üzemmérnök

közlekedési szakterület (út, vasút)	ME-KÉ/I-06-60566
vízgazdálkodási szakterület (vízgazdálkodási építmények)	ME-VZ-06-60566

Papp Antal villamosmérnök

építmény-és épületvillamosság	ME-ÉV-I-06-60168
villamos energia ellátás (vezetékek és berendezések)	ME-VI/I-06-60168

Flach Attila gépészmérnök

építmény-és épületgépészet

ME-ÉG-I-06-60293

távhő termelés, szállítás műszaki építményei

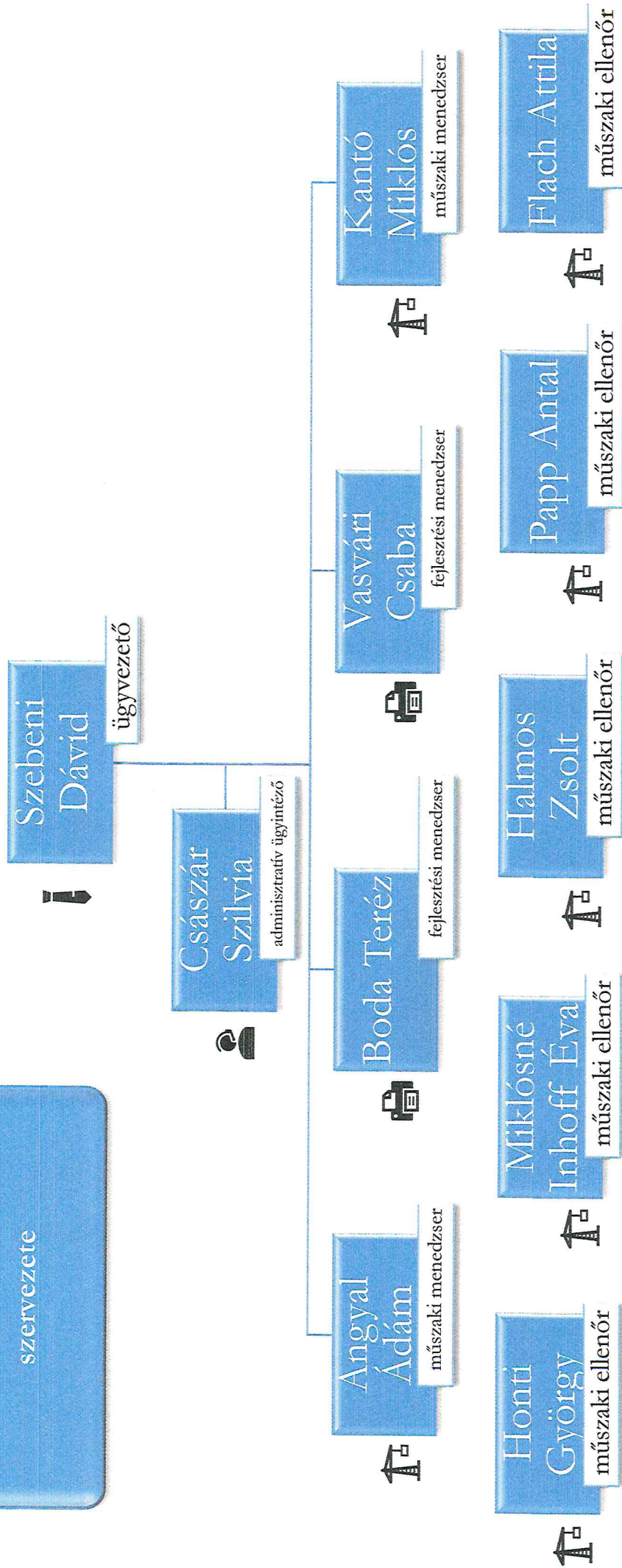
ME-TH-I-06-60293

energetikai, vegyipari, szénhidrogén-ipari

berendezések építményei


ME-EN/I-06-60293


A Ceglédi Városfejlesztési Kft. szervezete



 : humán képesítésű menedzser

 : műszaki képesítésű munkatárs

 : ügyintéző

 : vezető

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. infrastruktúrája

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

Stratégia

A stratégia három fő fókuszpontja:

- Építési projektek előkészítése, tervezése
- Ingatlanfejlesztés
- Ipari területek hasznosítása

Az építési projektek előkészítése munka és tőke ráfordítás szempontjából is meghatározója a cég tevékenységeinek. A cél a legerősebb szinergiát jelentő fejlesztési projekteket érintő előkészítési munkálatok befejezése és részbeni kivitelezése a 2019. évi költségvetési tárgyalások idejére.

A cég a Törteli úti üzleti terület értékesítéséből származó bevételét a terület további rendezésére, ingatlanfejlesztésre kívánja fordítani, hogy a terület maradék részének hasznosítása újabb bevételt termeljen. Megjegyzendő azonban, hogy várhatóan 2018-ban a terület minél jobb értékesíthetősége miatt először a fejlesztés költségei (híd megerősítése, bevezető út kiépítése, közművesítés folytatása) merülnek fel, mielőtt a 2017. évhez hasonló bevétel keletkezhet. A terület vonzerejét tovább növeli majd, amikor a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara jégkarmérséklő-rendszerének logisztikai központja is megkezdí működését. A Törteli úti ingatlanfejlesztés elsődlegessége a fókuszponton belül nem zárja ki új ingatlan megszerzésének lehetőségét, amennyiben üzletileg kedvező vételi lehetőség kínálkozik.

Az ipari területek hasznosítása során fokozatosan szükséges felkészülni arra, hogy 2018. IV. negyedévéől kezdve a fejlesztési menedzserek beruházói marketinget, ingatlanhasznosítási előkészítő tárgyalásokat folytatnak majd az ipari területek működő vállalkozásokkal történő megtöltése érdekében. Ezért a két fejlesztési munkatárs már a 2017. év jelentős részében angol nyelvi képzésben részesült, hogy majdan képesek legyenek a külföldi beruházókkal történő kapcsolattartásra is.

Szolgáltatások

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

- Előkészíti a városfejlesztési tevékenységeket, amely során egyeztet a közösségi szféra és a magánszféra képviselőivel. Ennek keretében:
 - koncepciójavaslatokat
 - megvalósíthatósági tanulmányokat
 - szakági műszaki tervdokumentációt szállít az önkormányzat részére
- Az Önkormányzat megbízásából városfejlesztési tevékenységek megvalósítását szervezi.

- A fejlesztések eredményeként ösztönzi a magánszféra beruházásait és lehetőséget ad közszféra és a magánszféra szervezett együttműködésére a városfejlesztésben.
- Elősegíti a városfejlesztési tevékenységek finanszírozásának megtervezését.
- Az akcióterületek fejlesztése során keletkező közvetlen bevételeket városfejlesztési célú tevékenységek finanszírozására fordítja.

A tervezett főbb projektek és státuszuk

Program	Rövid leírás	Státusz
Belvárosi műemlék épületek felújítása	Kossuth tér 10. leromlott műemléki épületeinek felújítása (kiviteli terv szint + művezetés)	Az építési engedély rendelkezésre áll, az NKA pályázat előkészítése zajlik. Részben idei kivitelezés várható.
Kossuth Művelődési Központ felújításának tervezése	Gépészeti korszerűsítés és felújítás, fűtőtestek)	Az üzleti terv elfogadása után indulhat a tervezés.
KEHOP Épületenergetikai felújítások	A 2017-ben elkezdett négy középület (CTMI Nép kör utcai épület, Városi Könyvtár, Mozi, Kossuth Művelődési Központ) épületenergetikai felújítását célzó projekt folytatása	A kivitelezés zajlik.
Közterek	Eötvös tér felújítási dokumentáció elkészítése	Az előkészítés 2018 február végén indulhat.
Közterek	Kossuth tér felújítása - Kossuth tér belső térrész, Városháza előtti járdaszakasz	Az e-közmű rendszer egyeztetések zárulta után a kiviteli tervek szállítása következik. Részben idei
Közterek	Szabadság tér és kapcsolódó belvárosi közterületek, környező utcák felújítása	Az e-közmű rendszer egyeztetések zárulta után a kiviteli tervek szállítása következik.
Közterek	Vörösmarty téri nyilvános WC kiviteli tervei	Engedélyezési tervek rendelkezésre állnak, ám átdolgozandók.
Közterek	Kölcsey tér környezetrendezése + Concordia telephelybővítés	A tér kiviteli tervei rendelkezésre állnak. A telephelybővítéssel kapcsolatos erősáramú vezetékek kiváltásának előkészítése zajlik A Démásszal.
Közterek	Zsinagóga előtti tér környezetrendezése	A Damjanich utcai kiviteli tervek leadása után 60 nappal szállítandó a kiviteli terv.
Közterek	Kossuth Ferenc utca - Az utcakép, a közterületmegújítása	Munkaközi tervegyeztetés után a kiviteli terv szállítása március végén várható.
Gépjármű közlekedés	Ipartelepi út felújítása	A komplett kiviteli tervdokumentáció szállítása február végére ütemezve, amelyet szakhatósági/közműszolgáltatói nyilatkozatok befolyásolhatnak.

Gépjármű közlekedés	Vidékfejlesztési Program – Külterületi utak felújítása	A pályázat eredményhirdetése előtt áll a projekt. Siker esetén a kivitelezés következhet.
Gépjármű közlekedés	E-töltők telepítése	A beszerzés rövidesen eredményhirdetéssel zárul. 2018-ban a kivitelezés következik.
Gépjármű közlekedés	Zártkerti területek fejlesztése – A Gőz és a Benyus dűlők útfelületének karbantartása, javítása, a Gőz dűlőben közkifolyók elhelyezése	A fejlesztés megvalósulása a Földművelésügyi Minisztérium kedvező pályázati döntése esetén indulhat.
Gépjármű közlekedés/Közterek	Páva, József Attila, Szárcsa utcák burkolatának felújítása (parkolás) utcafronttól-utcafrontig	Munkaközi tervek állnak rendelkezésre. Munkaközi egyeztetés után a kiviteli tervek szállítandók.
Gépjármű közlekedés/Kerékpárosbarát közlekedés	Damjanich utca teljes körű közlekedési rendezése	Munkaközi tervek állnak rendelkezésre. Munkaközi egyeztetés után a kiviteli tervek véglegesítendők.
Kerékpárosbarát közlekedés	Ipartelepi úti kerékpárút - Az Ipartelepi úton a teherforgalom mellett biztonságos kerékpárosközlekedés megteremtése	Munkaközi tervek állnak rendelkezésre. Munkaközi egyeztetés után a kiviteli tervek véglegesítendők.
Kerékpárosbarát közlekedés	Pesti úti kerékpárút - A kerékpárút meghosszabbítása a Csíkosszéltől a Fürdő útig.	Munkaközi tervek állnak rendelkezésre. Munkaközi egyeztetés után a kiviteli tervek véglegesítendők.
Kerékpárosbarát közlekedés	Külső-Kátai úti kerékpárút - Kétirányú kerékpárút kiépítése	A Magyar Közúttal közösen több variáció végig gondolása történt meg Munkaközi egyeztetés után az engedélyezési szintű tervdokumentációk elkészítése következik.
Kerékpárosbarát közlekedés	Felszegi úti kerékpárút - Kétirányú kerékpárút kiépítése	A tervek készek. 2018ban a kivitelezés következik.
Kerékpárosbarát közlekedés	Járda és kerékpárút átvezetése a Jászberényi úti felüljárón	A felüljáró kiviteli tervei elkészültek, a kerékpárút engedélyezési dokumentációjával együtt a szakhatóságok jóváhagyására várnak.
Sportcsarnok	Sportcsarnok felújítása: külső közművek, parkolótervezés	A tervezés az átdolgozott épülettervekhez illeszkedően zajlik.

Fürdő körüli területek előkészítése	Fürdő körüli területek előkészítése (földhivatali átvezetések, telekrendezések, közmű tervezések)	A telekrendezés folyamatos, a közmű tervezés zajlik
Ipari Park bővítése	Új ipari területek kialakítása	A szolgáltató központ és az utak kiviteli tervei készen állnak. A közműtervezés (kiviteli terv) két közműszolgáltató lassú ügymenete miatt még zajlanak.
Ipari területek	Laktanya - Ipartelep közvilágításon kívüli elektromos tervezése	A tervezés zajlik.
Gerje menti rekreációs övezet	A LEADER program egy pályázatának felhasználása külterületi tanösvény, pihenőhelyek kialakítására	A pályázat előkészítése zajlik.
TBA	Belső-Törteli úti gazdasági terület kiépítése	A területet a CVF részben közművesítette. Tereprendezés és a bevezető út kiépítése a következő szakasz.
Összesen	27 db	

1. táblázat – A projektek listája 2018-ban



A 2018. évi projektek ütemezése nagyban függ az önkormányzat mindenkor anyagi helyzetétől, a szakhatósági, közműszolgáltatói belső ügyintézés sajátosságaitól valamint az építőipari kivitelezők leterheltségétől.

Cég- és Projektirányítás

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

Projektfelelősségi rendszer

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

- a projekt határidőben történő sikeres megvalósításáért, a projekttagok koordinálásáért
- a projekthez kötődő megbeszélések összehívásáért, minden érintett bevonásáért
- az információk, dokumentumok minden érintettnek történő eljuttatásáért

- a projekt előterjesztéseinek elkészítéséért
- tervezők részére szükséges adatszolgáltatásért
- a projekt megbeszélések jelenléti íveinek, emlékeztetőinek ellenőrzéséért
- projekt alapidokumentum elkészítésért

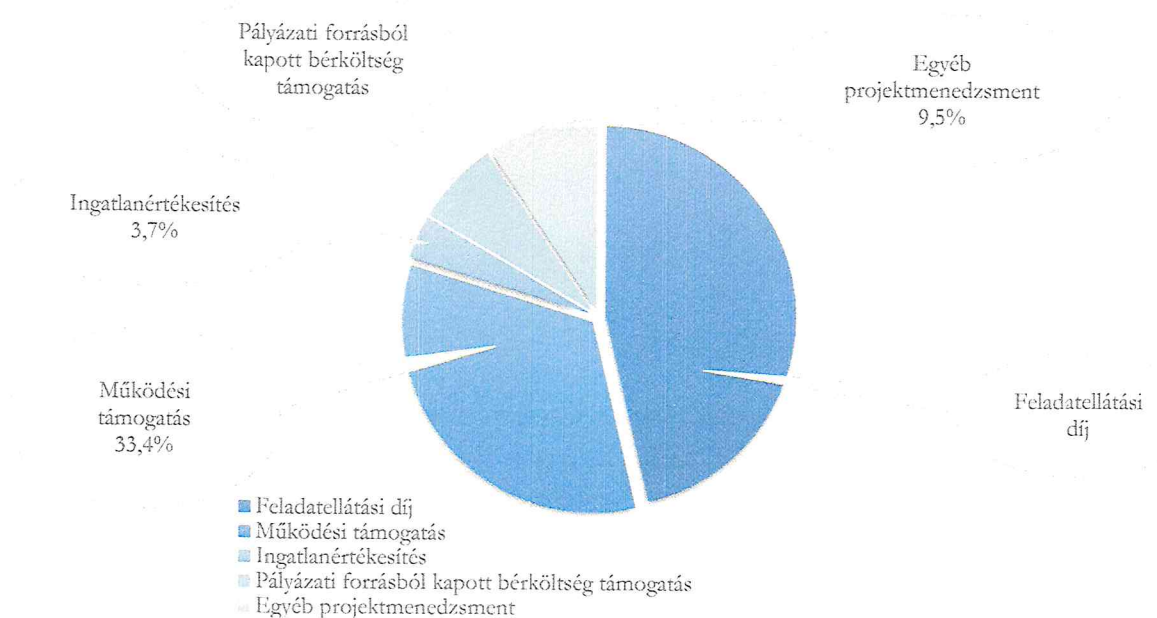
A főfelelős segítséget kérhet a CVF munkatársaktól, különösen:

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

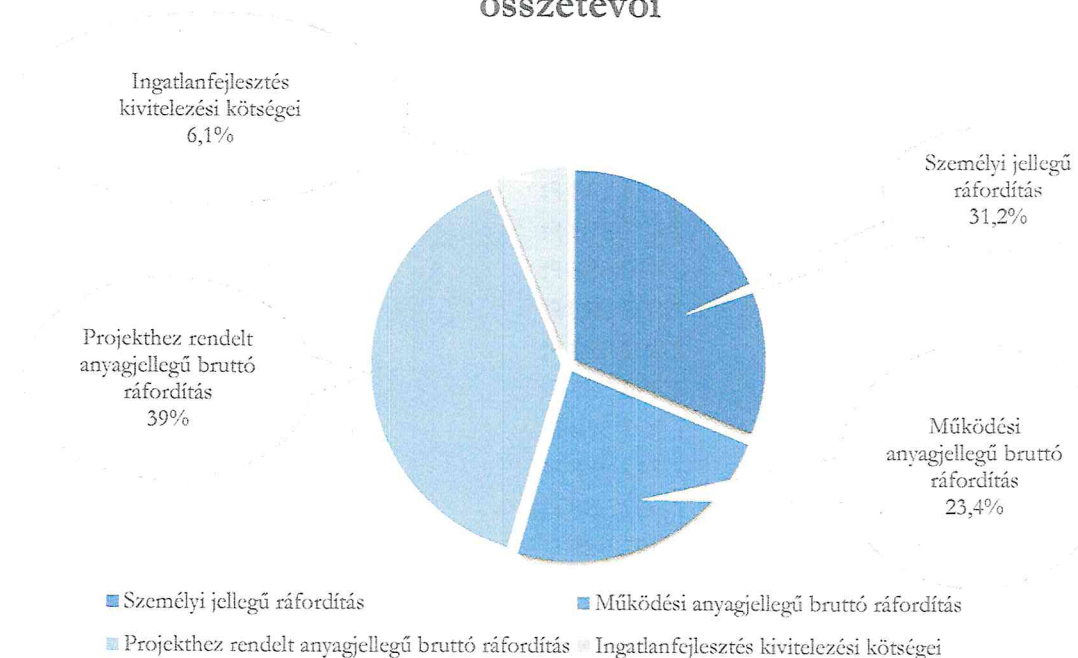
Pénzügyi tervezés

2. ábra Finanszírozási összetevők

A Ceglédi Városfejlesztési Kft. finanszírozásának összetevői



A Ceglédi Városfejlesztési Kft. költségeinek összetevői



3. ábra A Ceglédi Városfejlesztési Kft. költségeinek összetevői

A tervezésre, előkészítésre szánt összegek 74,6 százaléka, nettó 22 509 830 Ft a projektmunka során már leszerződött kötelezettség.

Feladatellátási díj

2018. évi várható teljesítések dátuma	Feladat ellátási díj nettó összege	Feladat ellátási díj bruttó összege
Január 31.	4 840 013 Ft	6 146 817 Ft
Február 28.	6 656 130 Ft	8 453 285 Ft
Március 31.	3 802 243 Ft	4 828 849 Ft
Április 30.	8 219 631 Ft	10 438 931 Ft
Május 31.	2 241 213 Ft	2 846 341 Ft
Június 30.	177 010 Ft	224 803 Ft
Július 31.	5 641 213 Ft	7 164 341 Ft
Augusztus 31.	1 391 213 Ft	1 766 841 Ft
Szeptember 30.	1 848 661 Ft	2 347 799 Ft
Október 31.	2 858 709 Ft	3 630 561 Ft
November 30.	1 517 197 Ft	1 926 841 Ft
December 31.	1 085 586 Ft	1 378 695 Ft
Összesen	40 278 819 Ft	51 154 100 Ft

2. táblázat 2018. évi önkormányzati feladatellátási díjak

Tulajdonosi támogatás

2018. évi terv	Működési támogatás	Összesen
Január	2 169 138 Ft	2 169 138 Ft
Február	2 524 138 Ft	2 524 138 Ft
Március	2 471 323 Ft	2 471 323 Ft
Április	2 410 588 Ft	2 410 588 Ft
Május	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
Június	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
Július	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
Augusztus	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
Szeptember	2 742 588 Ft	2 742 588 Ft
Október	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
November	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
December	2 392 588 Ft	2 392 588 Ft
Összesen	29 065 890 Ft	29 065 890 Ft

3. táblázat 2018. évi önkormányzati működési támogatás

2018-tól a CVF üzleti terve úgy készül, hogy a működési támogatás foglalja magában a hatósági eljárási, engedélyezési, vizsgálati díjakat, amelyek a projektek során az államigazgatás részéről felmerülnek.

PR, marketing

Termék

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

Célcsoport

A potenciális betelepülő vagy már letelepedett külföldi és belföldi beruházók.

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

Ennek alapján kiemelt célcsoportunk:

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

Promóció, személyi feltételek

A tapasztalatok szerint az első kettő célcsoportot leghatékonyabban személyes szakmai kapcsolatokon és megjelenéseken keresztül lehetséges elérni a cég rendelkezésére álló anyagi keretek között. Ennek megfelelően kiemelt hangsúly helyezendő a szakmai konferenciák, befektetői/beruházói találkozók, workshopokon történő részvételre, kapcsolatépítésre és amennyiben mód van rá Ceglédet előtérbe helyező előadások megtartására. Itt kommunikálható mindazon lehetőségek, szolgáltatások köre, amelyet a város nyújthat. E rendezvények közönsége több esetben nemzetközi, illetve külföldön kerül rá sor adott esetben jellemzően együttműködésben a Nemzeti Befektetési Ügynökséggel, a Magyar Nemzeti Kereskedőház Zrt.-vel vagy vállalkozói szervezetekkel. Ezért elengedhetetlen, hogy a város megjelenő képviselője tárgyalási szinten beszélje legalább az angol nyelvet, kiváló kommunikációs, kapcsolatteremtő készséggel bírjon és jelentős üzleti kapcsolatrendszer építsen ki. Mindemellett e célcsoportok megszólításához elengedhetetlen eszköz az általuk olvasott nyomtatott vagy online szakmai, pénzügyi felületeken történő hirdetés, akár bizonyos formában szponzorált cikkek formájában.

A legalább két nyelvű új InvestCegléd honlapra e célcsoport tájékoztatásához is feltétlenül szükség van, miként a rendezvényeken egy rövid, figyelemfelhívó papíralapú színes anyagra. Ez utóbbiaknak nem szabad hosszúnak, nagy terjedelműnek lennie, mert funkciója csupán a figyelem kezdeti felkeltése. Bizonyos nagyobb beruházói sikerek, vagy egy vonzó önkormányzati szolgáltatás a vállalkozások részére önmagában is hírtérkép lehet, amelyet szakmai cikkekben az esetek egy részében az országos médiában is lehetséges ecsetelni. Az ügyvezető egyetemi oktatóként, szakértőként kialakult médiakapcsolatai felhasználhatóak e téren.

A helyi vállalkozások megszólításának útja (elsősorban a vállalkozásokat segítő irodáról szóló tájékoztatások) korlátozott mértékben a helyi média megjelenések. Ezenkívül erre a célra használható a honlap, illetve a hírlevélküldő szoftver is.

Szót kell még ejteni a fejlesztési projektek lakosság felé történő kommunikációjáról, amelynek a 2018-os aktuális fejlesztések mellett az eddig elért eredményeket is be kell mutatnia. Ennek javasolt útja az önkormányzat kommunikációs protokollján keresztüli kommunikáció, hiszen a város vezetése az eddigi gyakorlatnak megfelelően vélhetően továbbra is első kézből kívánja tájékoztatni a lakosságot egy-egy fejlesztés megkezdéséről, előrehaladásáról illetve átadásáról. Ehhez a Városfejlesztési Kft. minden szakmai

és egyéb segítséget megad. A lakosság tájékoztatására a cég saját költségvetéséből finanszírozottan a honlap és a Facebook oldal szolgál.

A leírt marketing feladatokat illetően 2018-ban a marketingköltségek megközelítőleg 25 százalékát teszik ki az internetes marketing költségei, 25 százalékát a papíralapú marketing és 50 százalékát a szakmai rendezvények, konferenciák, befektetői találkozók költségei.

Függelék

Mérlegterv

4. táblázat A Ceglédi Városfejlesztési Kft. mérlegtervének eszközládala (2018. év)

Megnevezés	Összeg (e Ft)
ESZKÖZÖK	7 817
Befektetett eszközök	2 179
Immateriális javak	79
Tárgyi eszközök	2 100
Befektetett pénzügyi eszközök	-
Forgóeszközök	5 388
Készletek	-
Követelések	4 474
Értékpapírok	-
Pénzeszközök	914
Aktív időbeli elhatárolások	250

5. táblázat A Ceglédi Városfejlesztési Kft. mérlegtervének forrásoldala

Megnevezés	Összeg (e Ft)
FORRÁSOK	7 817
Saját tőke	3 180
Jegyzett tőke	4 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	-
Eredménytartalék	- 5 716
Lekötött tartalék	8 386
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	-3 490
Céltartalékok	-
Kötelezettségek	4 437
Hátrasorolt kötelezettségek	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 000
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 437
Passzív időbeli elhatárolások	200

Eredménykimutatás terv

6. táblázat A Ceglédi Városfejlesztési Kft. eredménykimutatás terve (2018. év)

Eredménykimutatás terv 2018. év	Megnevezés	Összeg (e Ft)
I.	Értékesítés nettó árbevétele	51 954
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	
III.	Egyéb bevételek	44 332
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	66 155
V.	Személyi jellegű ráfordítások	30 934
VI.	Értékcsökkenési leírás	860
VII.	Egyéb ráfordítások	1 354
A.	Üzemi tevékenység eredménye	- 3 017
IX.	Pénzügyi műveletek bevételei	-
X.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	300
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	- 300
C.	Adózás előtti eredmény	-3 317
XIII.	Adófizetési kötelezettség	173
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 490