

Előterjesztés
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Döntés az Alföld Gyöngye Szálloda és a hozzá tartozó vagyonelemek további üzemeltetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatnak több folyamatban lévő pályázata van, melynek tárgya az Alföld Gyöngye Hotel környékén megvalósuló közösségi tér kialakítása, turisztikai célú projektelemek megvalósítása.

Javaslatot teszek az Alföld Gyöngye Hotel és környékének komplex hasznosítására, üzemeltetésére vonatkozóan, hogy az a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére kerüljön átadásra, melynek első lépése az Alföld Gyöngye Hotel üzemeltetésének átadása.

A Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. vezetése a szálló jelenlegi üzemeltetőjétől megkapott gazdasági adatok alapján elkészítette az üzemeltetésre vonatkozó üzleti tervét, megvizsgálta az átadásra vonatkozó legkedvezőbb jogi megoldást, elvégezte az átadással járó előnyök és kockázatok vizsgálatát, elkészítette az üzemeltetésre vonatkozó szakmai javaslatát, figyelembe véve a Kft. nonprofit és közhasznú jellegéből adódó szabályozásra.

A feladat ellátáshoz az alábbi döntések szükségesek:

1. Elvi döntés a pályázatokkal megvalósuló projektelemek jövőbeni üzemeltetésére
2. A szálloda, konyha, kalandpark és DOTTÓ vonat üzemeltetésére vonatkozó hatályos szerződés megszüntetése
3. A DOTTÓ vonat változatlanul a Városüzemeltetési Zrt. általi üzemeltetésére vonatkozó megállapodás megkötése
4. Az Alföld Gyöngye Hotel, konyhaépület és kalandpark Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. általi üzemeltetésével kapcsolatos döntés meghozatala

I.

TOP-2.1.1-15-BS1-2016-00006 Barnamezős területek rehabilitálása, közösségi tér kialakítása Orosháza-Gyopárosfürdőn

A kialakításra kerülő többfunkciós rendezvényter magában foglal egy szabadtéri színpadot kiegészítő helyiségekkel, büféépületet, vizesblokkot és elárúsító mobil pavilonokat (5 db) kiegészítő elemekkel.

TOP-2.1.2-15-BS1-2016-00015 Zöld infrastruktúra fejlesztése, közösségi funkciók kialakítása Orosháza-Gyopárosfürdőn

A jelenleg meglévő konferencia épület átalakítását követően az épület egyik felében kialakításra kerül egy új közösségi, szabadidő eltöltésére szolgáló komplexum, az épület másik felén pedig térátrendezéssel megmarad az eredeti funkció.

A két funkciót egymástól elszigetelve, külön bejáratról megközelíthető, használható.

A szórakoztató egységben kialakításra kerül egy cca. 100 fő befogadására alkalmas mozi, egy bowling és biliárd tereket magába foglaló közösségi tér együttes, valamint a tervezett funkciók kiszolgálására szolgáló vendéglátó egységek, vizesblokkok, egyéb kiszolgáló helyiségek.

TOP-1.2.1-16-BS1-2017-00004 Orosháza-Gyopárosfürdő városrész turisztikai célú fejlesztése

Közvetlenül az ingatlan bejáratnál található az ún. körépület, amely bővítését és részleges átalakítását követően új funkciót kap. Az épület magában foglalja a játszóházat, egy mászófalat, közösségi szabadidős helyiségeket, egy büfé/bisztró jellegű vendéglátóhelyet, valamint egyéb, kiszolgáló helyiségeket.

TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2019-00208 Multifunkciós sport- és ifjúsági rekreációs központ kialakítása és fejlesztése

A területen újonnan kerül kialakításra egy sportolásra alkalmas közösségi célú létesítmény.

Ennek keretében megépítésre kerül egy körülbelül 300 m²-es multifunkciós sport- és rekreációs központ: ellenáramoltatóval felszerelt hidegvizes medence, melegvizes ülőmedence hozzá tartozó pihenőtérrel, valamint masszázs, szauna és sókamra helyiségek, orvosi ellátásnak, vizsgálatnak és kezelésnek helyt adó helyiség, nemenkénti öltöző, akadálymentes öltöző, mosdók, személyzeti helyiségek, valamint a fogadó előtérben elhelyezett recepció létesülnek.

A megvalósuló projektelemek jövőbeni üzemeltetéséről célszerű a Képviselő-testületnek elvi döntést hoznia, hogy kellő időben fel lehessen készülni a működtetésre.

Az üzemeltetés során figyelembe kell venni a fenntartási időszakra előírt kötelezettségek teljesítését a pályázati célok megvalósítása érdekében. A projektelemek megvalósítását követően azok átadása folyamatosan külön testületi döntések alapján történhetnek.

II.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az orosházi 7505/9 hrsz-ú ingatlan hasznosításával kapcsolatban a 310/2017. (XII.20.) K.t. határozatával döntött arról, hogy a Gyopárosi út 3. szám alatti ingatlan (szálloda épület, konyha étterem, és a hozzájuk tartozó ingó eszközök, valamint a Kalandpark) bérbeadására kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, azok üzemeltetését a VÜRT-ön keresztül kívánja ellátni, üzemeltetési szerződés keretében.

A Képviselő-testülete a 12/2018. (I.31.) K.t. határozatával döntött arról, hogy 2018. március 1. napjától határozatlan időtartamra üzemeltetési szerződést köt az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.-vel az Alföld Gyöngye Hotel, Konferencia Központ, a konyha épülete, a Kalandpark, valamint a DOTTO kisvonal üzemeltetése tárgyában. Tekintettel arra, hogy a fent megnevezett ingatlannal szoros egységet alkot a Konferencia Központ, a konyha épülete, a Kalandpark, valamint a DOTTO kisvonal, mindezek jogi sorsa egy szerződésen belül került rendezésre.

A vagyonelemek működtetéséhez a Képviselő-testület a következő években forrást biztosított a VÜRT-nek az alábbi összegekben:

2018. évben: 10.000.000 Ft összeget,
2019. évben: 3.000.000 Ft összeget,
még 2020. évben 15.000.000 Ft került előirányozásra.

A jelenleg hatályos üzemeltetési szerződés 2020. március 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerülne. A szerződés VI. 2.) pontja a közös megegyezéssel való megszüntetésről az alábbiak szerint rendelkezik:

„A Zrt. a szerződés megszűnése napján köteles az átadott, valamint a szerződés fennállásának ideje alatt önkormányzati pénzeszközből keletkezett vagyontárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak átadni. Az átadás-átvételtől az abban résztvevő felek jegyzőkönyvet vesznek fel.”

Fentiek alapján szükséges a vagyontárgyak Önkormányzat részére jegyzőkönyvben történő visszaadása, melynek alapját a 2019. december 31-i nappal felvett leltár képezi.

A VÜRT vezérigazgatója az előterjesztés mellékletét képező dokumentum szerint a 2020. január 1-től március 31-ig történő működtetéshez 12.238.416,- Ft működési támogatást igényel.

A működési támogatás forrása a 2020. évi költségvetésben szereplő szálloda üzemeltetés támogatása soron szereplő 15.000.000,- Ft összeg.

III.

2020. április 1. napjától határozatlan időtartamra az Önkormányzat az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.-vel kötne üzemeltetési szerződést a DOTTO kisvonal üzemeltetése tárgyában évente meghatározott mértékű kompenzáció biztosítása mellett.

A DOTTO vonat üzemeltetésének átadás a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére nem indokolt tekintettel arra, hogy beszerzésének elsődleges szempontja a város- és a fürdő között a nyári főszezonban az összeköttetés biztosítása volt. Az utasforgalom 90%-át a városból a fürdőbe kijutni szándékozó orosházi lakosok adják. A VÜRT rendelkezik a személyszállítási tevékenységhez kapcsolódó engedélyekkel, az üzemeltetéshez kapcsolódó szervízkapacitással, illetve a speciális szakmásított jogosítvánnyal rendelkező alkalmazottal, aki az üzemeltetésen kívüli időszakban a cégnél egyéb feladatokat lát el.

A VÜRT elkészítette az előterjesztés mellékletében foglaltak szerint a vagyonelem 2020. április 1-től 2020. december 31. napjáig történő üzemeltetéssel kapcsolatos kompenzációs igényét, mely 2.693.960,- Ft.

A kompenzációs igény forrása a 2020. évi költségvetésben szereplő szálloda üzemeltetés támogatása soron szereplő 15.000.000,- Ft összeg.

IV.

Javaslom, hogy az Önkormányzat 2020. április 1. napjától határozatlan időre kössön üzemeltetési szerződést a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft-vel az Alföld Gyöngye Hotel, a konyha épülete, a Kalandpark üzemeltetése tárgyában – a Konferencia Központ épületének kivételével - az alábbiak szerint.

Az Önkormányzat a VÜRT-től átvett Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonelemeket az üzemeltetési szerződés mellékletében felsorolva átadja a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére. Az üzemeltetési szerződés rendelkezései, a jelenlegi szerződéssel azonos feltételekkel kerülne megkötésre az új üzemeltetővel.

Az üzemeltetéshez szükséges és a VÜRT Zrt. tulajdonát képező vagyonelemek, munkavállalók, jogok és kötelezettségek az üzleti tervben részletezett indokok alapján üzletág átruházási szerződés keretében kerülnek átadásra-átvételre a két cég között. Ezen szerződés tervezet tartalma kerül jóváhagyásra a Képviselő-testület, mint taggyűlés részéről.

A feladat-átadással kapcsolatos egyszeri költségek és a 2020. évi üzemeltetéssel kapcsolatos működési támogatási igény részleteit az üzleti terv tartalmazza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjen.

1. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja szándékát arra vonatkozóan, hogy az alábbi pályázatokból az Alföld Gyöngye Hotel környékén (7505/9 hrsz-ú területen), létesülő vagyonelemek üzemeltetésével, a fenntartási időszakra előírt kötelezettségek teljesítése és a pályázati célok megvalósítása érdekében a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft-t. szándékozik megbízni:

- TOP-2.1.1-15-BS1-2016-00006 Barnamezős területek rehabilitálása, közösségi tér kialakítása Orosháza-Gyopárosfürdőn,
- TOP-2.1.2-15-BS1-2016-00015 Zöld infrastruktúra fejlesztése, közösségi funkciók kialakítása Orosháza-Gyopárosfürdőn,
- TOP-1.2.1-16-BS1-2017-00004 Orosháza-Gyopárosfürdő városrész turisztikai célú fejlesztése,
- TOP-7.1.1-16-2017-00097 Orosháza Fejlődéséért Helyi Közösség Helyi Akciócsoport a Közösségvezérelt helyi fejlesztés megvalósítása Orosházán.

Végrehajtásért felelős: Fejes Róbertné alpolgármester
Határidő: értelem szerint

2. határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

- 1.) az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-vel 2018. február 16. napján az Alföld Gyöngye Hotel, Konferencia Központ, a konyha épülete, a Kalandpark, valamint a DOTTO kisvonat üzemeltetése tárgyában kötött szerződést közös megegyezéssel megszünteti az alábbiak szerint:
 - a.) a közös megegyezéssel való megszüntetés időpontja: 2020. március 31.
 - b.) A szerződés VI. 2.) pontjában foglaltak szerint a Zrt. a szerződés megszűnése napján köteles az átadott, valamint a szerződés fennállásának ideje alatt önkormányzati pénzeszközből keletkezett vagyontárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak átadni.
 - c.) A szerződés 2020. január 01-től 2020. március 31.-ig napjáiig való fennállása idejére a feladatellátásra Ft összeget biztosít az Önkormányzat 2020. évi költségvetésének sora terhére.
 - d.) A szerződés VI. 2.) pontjában foglaltak szerint az Önkormányzat és a Zrt. az átadás-átvételtől az abban résztvevő felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a határozat megküldéséért, valamint a szerződés megszüntetés aláírásra történő előkészítéséért;
Dávid Zoltán polgármester és Benkő Ferenc vezérigazgató a jelenleg hatályos szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséért, az okirat aláírásáért

Határidő: értelem szerint

3. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

- 1.) az Önkormányzat 2020. április 1. napjától határozatlan időtartamra üzemeltetési szerződést köt az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.-vel a DOTTO kisvonal üzemeltetése tárgyában, az Orosháza – Gyopárosfürdő útvonalra vonatkozóan, a felelős alpolgármesterrel egyeztetett menetrend szerinti időintervallumokban;
- 2.) a 1.) pontban megjelölt vagyonelem üzemeltetésére 2020. április 1. – 2020. december 31. időszakra vonatkozóan az Önkormányzat a 2020. évi költségvetésében keret terhére bruttó,- Ft összegű forrást biztosít az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-nek.
- 3.) a további években felmerülő kisvonal üzemeltetéséből származó esetleges veszteségek csökkentésére évente biztosít kompenzációt, az Önkormányzat adott évi költségvetésében erre a célra vonatkozóan meghatározott előirányzatban szereplő keret terhére;
- 4.) az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. jogosult a kisvonalat az 1.) pontban foglaltak szerint meghatározott menetrend időintervallumain kívül hasznosítani;

Végrehajtásért felelős:

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a határozat megküldéséért, valamint a szerződés aláírásra történő előkészítéséért;
Trellegyné Tóth Tímea irodavezető a költségvetési fedezet biztosításáért, 2020 évi költségvetésen való átvezetéséért,
Bojtor István alpolgármester és Benkő Ferenc vezérigazgató az üzemeltetési szerződés aláírásáért.

Határidő: értelem szerint

4.) Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

- 1.) az Önkormányzat 2020. április 1. napjától határozatlan időtartamra üzemeltetési szerződést köt a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft-vel az Alföld Gyöngye Hotel, a konyha épülete, a Kalandpark üzemeltetése tárgyában,
- 2.) az 1.) pontban megjelölt vagyonelemek üzemeltetésére 2020. április 1. – 2020. december 31. időszakra vonatkozóan az Önkormányzat a 2020. évi költségvetésében terhére, bruttó,- Ft összegű működési támogatást biztosít a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére,

3.) jóváhagyja a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. és a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. között üzletág átruházás tárgyában készített a határozat mellékletét képező szerződés tervezetét, azzal, hogy az ellenértékFt összegben kerüljön meghatározásra.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a határozat megküldéséért, valamint az üzemeltetési szerződés aláírásra történő előkészítéséért;

Trellegyikné Tóth Tímea irodavezető a költségvetési fedezet biztosításáért, 2020 évi költségvetésen való átvezetéséért,

Dávid Zoltán polgármester és Lajti Tímea ügyvezető az üzemeltetési szerződés aláírásáért,

Lajti Tímea ügyvezető és Benkő Ferenc vezérigazgató az üzletág átruházási szerződés aláírásáért.

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2020. február 21.



Fejes Róbertné
alpolgármester

Szerződés

üzletág átruházás tárgyában

Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (székhely: 5900 Orosháza, Fürdő u.5. adószám: 12765452-2-04 nyilvántartó cégbíróság: Gyulai Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: Cg. 04-10-001572 ,képviselő neve és tisztsége: Benkő Ferenc vezérigazgató) Átruházó, másrésről

a **Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.** (5900 Orosháza, Kossuth Lajos u.3. adószám: 21171941-2-04 Cg.04-09-009076/50 képviseli: Lajti Tímea ügyvezető) Jogszerző között az alábbi tartalommal:

I. Előzmény

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az orosházi 7505/9 hrsz alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatban a .../2020.(...) K.t. határozatával döntött arról, hogy 2020.04.01. napjától határozatlan időtartamra üzemeltetési szerződést köt a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.-vel.

Az üzemeltetési szerződés keretében 2020.04.01. napjától a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. üzemelteti a fenti hrsz-on található Alföld Gyöngye Hotelt, a konyhát és a kalandparkot.

2020.03.31-ig tartó időszakban az üzemeltetést az Átruházó végezte.

II. A szerződés tárgya, nyilatkozatok

1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Alföld Gyöngye Hotel, a, a konyha és a kalandpark az Átruházó olyan működő egysége, - amely szervezeti szempontból független, - a hozzá tartozó vagyonnal együtt, - önálló gazdasági tevékenység tartós folytatására alkalmas / Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. – a továbbiakban Áfa tv. 259.§ 25/A. pont/.
2. Felek kijelentik, hogy jelen üzletág átruházás célja az üzletág további működtetése a Jogszerző által. Jogszerző kijelenti, hogy az üzletág keretében folytatott tevékenység kizárólag adólevonásra jogosító tevékenység.
3. Felek jelen szerződésben megállapodnak abban, hogy 2020.04. 01. napi hatállyal az Átruházó a Jogszerzőre ruházza át az Alföld Gyöngye Hotel, a kalandpark és konyha üzemeltetését magában foglaló üzletágot, mint önállóan működő szervezeti egységet.
4. Felek rögzítik, hogy a jelen üzletág értékesítés az Áfa tv. 17.§ (4) bekezdése alapján ÁFA fizetési kötelezettséget nem von maga után / Áfa tv. 17.§ (4) bek:
Szintén nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás az adóalany általi üzletág-átruházás esetében, feltéve, hogy az a 18. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik, és a szerző az üzletágot a további működtetés céljából szerzi meg./

5. Jogszerző kijelenti, hogy az Áfa tv. 18. § (1) bek. szerint az üzletág-átruházás útján szerzett vagyon (vagyonrész) és vagyoni értékű jog (a továbbiakban együtt: vagyon) tekintetében a következő feltételeknek egyidejűleg megfelel:

- a szerzésekor belföldön nyilvántartásba vett adóalany
- kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az Áfa törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek – az Áfa tv. 18.§ (2) bekezdésben említett eltéréssel - a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik
- sem a szerzésekor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a fenti pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas.

6. Felek kijelentik, hogy

- az üzletág keretében folytatott gazdasági tevékenység kizárólag adólevonásra jogosító termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás, és
- az üzletág ingatlanvagyonot , ingatlan tulajdoni hányadot nem tartalmaz.

7. Felek tudomásul veszik azt, hogy

Az elévülési időn belül a Jogszerzővel együtt egyetemleges felelősség terheli az Átruházót azon, az Áfa törvényben szabályozott kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az átruházással érintett vagyonhoz fűződően a szerzésig bezárólag keletkeztek.

8. Átvevő kijelenti, hogy az üzletág működtetéséhez szükséges működési engedélyeket 2020.04.01. napjáig megszerzi.

III. Ellenérték

9. Felek az üzletág vételárát kölcsönösenFt azazforint összegben határozzák meg azzal, hogy a vételár nettó vételár.

10. A Jogszerző a vételárat oly módon fizeti meg az Átruházó részére, hogy a teljes összeget napjáig átutalással megfizeti az Átruházó számlájára.

IV. Jogutódlás

11. Felek megállapodnak abban , hogy az üzletrész átruházás keretében az Átruházó jelen szerződés **1. sz. mellékletében** felsorolt munkavállalói vonatkozásában a 2012. évi I. tv. / Mt./ 36-38.§-ai alkalmazásával a munkáltató személyében történő jogutódlásra vonatkozó szabályok alkalmazandóak. Ennek keretében az üzletág átvételének időpontjában / 2020.04.01./ fennálló munkaviszonyból származó jogok és kötelezettségek az Átruházóról a Jogszerző munkáltatóra szállnak át.

Az Átruházó kijelenti, hogy a törvényi határidőben, 2020.03.15. napjáig az érintett munkavállalókat tájékoztatta

- a munkáltatói jogutódlás tervezett időpontjáról,
- az átszállás okáról,
- a munkavállalót érintő jogi, gazdasági és szociális következményekről, valamint
- a munkavállalót érintő tervezett intézkedésekről.

12. Felek tudomással bírnak arról, hogy egyetemlegesen felelnek az átszállást megelőzően esedékessé vált munkavállalói követelésért, ha a munkavállaló az igényét az átszállást követő egy éven belül érvényesíti.

13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés **2. sz. mellékletében** felsorolt, az Átruházó által kötött 2020.04.01. napján hatályban lévő szerződések vonatkozásában 2020. március 31-ig a Ptk. 6: 208.§ alapján a szerződés átruházás szabályai szerint megállapodnak a szerződésben maradó féllel a szerződésből kilépő Átruházót megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő Jogszerzőre történő átruházásáról.

14. Az üzletág átruházás keretében a Jogszerző szerzi meg a jelen szerződés **3. sz. mellékletében** részletesen feltüntetett ingó vagyontárgyak tulajdonjogát 2020.04.01. napi hatállyal.

15. Felek rögzítik, hogy a Jogszerző az ltv. 5.§ m.) pontja alapján teljes személyes illetékmentességet élvez, mivel a 2019 adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

V. Átadás-átvétel

16. Felek megállapodnak abban, hogy 2020.03.31. napján átadás- átvételi jegyzőkönyv alapján az Átruházó az üzletág átruházással érintett ingó vagyont valamint a teljes szerződésállományt átadja a Jogszerző birtokába.

17. Az átadással érintett ingatlanok vonatkozásában – melyek Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonát képezik és üzemeltetési szerződés keretében a Jogszerző által kerülnek üzemeltetésre – a közüzemi mérőórák állásai rögzítésre kerülnek és 2020.04.01. napjától a Jogszerzőre szállnak át a működtetéssel kapcsolatos terhek és a kárveszély. Felek kötelesek a közüzemeknél a fogyasztóváltozást haladéktalanul bejelenteni.

Kelt Orosházán, 2020..... napján

.....

Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.

Átruházó

Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.

Jogszerző

Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.

ALFÖLD GYÖNGYE HOTEL ÜZEMELTETÉS

2020.01-03.hó várható eredmény

Főkönyvi szám	1	2	3	MINDÖSSZESEN
511 - Anyagköltség	-375 488	-637 264	-2 205 450	-3 218 202
5111 - Üzemanyag felh.	-22 655	-21 278	-23 837	-67 770
5131 - Közüzem díjak/ gáz	-1 051 832	-767 176	-556 829	-2 375 837
5132 - Közüzem díjak/ víz	-178 087	-180 086	-200 620	-558 793
5133 - Közüzem díjak/ áramdíjak	-925 418	-564 655	-618 011	-2 108 084
514 - Irodaszerek	0	-8 821	-63 994	-72 815
515 - Egyéb anyagok	-14 096	-48 671	-242 104	-304 871
519 - Felhasznált nyersanyagok	-2 451 151	-3 282 544	-4 225 250	-9 958 945
5223 - Bérleti díj - egyéb	-11 000	-11 000	-11 000	-33 000
5224 - Bérleti díj - ügyvitel	-19 845	-19 845	-19 845	-59 535
5231 - Karbantart.javítás - ingatlan	-75 000	0	0	-75 000
5232 - Karbant.javítás - gép, berend	-39 000	-39 000	-18 700	-96 700
5233 - Karbant.javítás - felvonó	0	-66 594	0	-66 594
5234 - Karbant.javítás - poroltó	-143 420	-152 400	-55 160	-350 980
5239 - Műsz.vizsgák, felülvizsg.díj	-55 000	-90 240	0	-145 240
5241 - Hirdetési ktgek záradékolt	-96 000	-302 864	-1 054 531	-1 453 395
5242 - Hirdetési ktgek nem záradékolt	-270 800	-345 483	-20 000	-636 283
525 - Oktatási ktgek	0	0	0	0
528 - Mosatás	-425 760	-560 160	-494 130	-1 480 050
52901 - Egyéb szolgáltatások	-318 740	-651 518	-376 456	-1 346 714
52902 - Postaköltség	-27 451	-17 435	-9 625	-54 511
52903 - Üzemorvos, foglalk.eü.szolg.	0	-8 500	0	-8 500
52905 - Jutalékok	-321 255	-1 547 430	-1 449 839	-3 318 524
52906 - Telefon ktg.	-36 056	-34 090	-34 702	-104 848
52909 - Útdíj	0	-3 500	0	-3 500
52910 - Szovtverfelügyeleti díj	-55 900	-26 400	-55 900	-138 200
52911 - Környezet- munka- tűzvédelem	-39 370	-171 118	-64 633	-275 121
52913 - Tagdíjak - kamarák, szövetség	-87 000	0	0	-87 000
52919 - Rágcsálóirtás	0	0	-30 000	-30 000
52920 - Ügyviteli költségek	-993 920	-1 388 910	-971 149	-3 353 979
52922 - Nyomkövetés	-3 829	-3 829	-3 829	-11 487
52925 - Internet-költség	-43 086	-47 184	-52 214	-142 484
532 - Pénzügyi befektetési sz.díjak	-65 152	-60 774	-61 059	-186 985
533 - Biztosítások	-47 582	0	0	-47 582
541 - Bérköltség	-7 627 163	-7 927 163	-7 927 163	-23 481 489
553 - Betegszabadság	-39 175	-39 175	-39 175	-117 525
557 - Táppénz 1/3-ad	-67 033	-67 033	-67 033	-201 099
558 - Egyéb szem.jell(bérfeladásból)	-305 832	-305 832	-305 832	-917 496
5581 - Egyszerűsített mváll.	-531 964	-531 964	-531 964	-1 595 892
5596 - Utazási , kiküld.ktgek	-41 416	-41 416	-41 416	-124 248
5598 - Temetési segély,kisért ajánd.	-30 000	-30 000	-30 000	-90 000
5611 - Szociális hozzájár.adó	-1 085 776	-1 085 776	-1 085 776	-3 257 328
5612 - Egysz.fogl.közterhe	-50 000	-50 000	-50 000	-150 000
564 - Szakképzési hozzájár.	-92 715	-92 715	-92 715	-278 145
565 - Nyugdíjjár.15%	0	0	0	0
571 - Terv szerinti értékcsökkenés	-253 503	-253 503	-253 503	-760 509
572 - Használatba v. egy ö.elsz. écs	0	-45 276	-605 551	-650 827
814 - Eladott áru besz.értéke	-448 999	-463 756	-485 900	-1 398 655
Turizmusfejl.hozzájárulás	-188 000	-200 000	-200 000	-588 000
8672 - Önkorm.szemben elsz.adók	0	0	-18 360	-18 360
876 - Átváltáskor árfolyamvesztés	0	-61	0	-61
913 - Hotel árbevétel	20 323 480	13 277 848	18 537 940	52 139 268
9632 - Kapott kamat,kötbér,kártérítés	0	0	965	965
9671 - Ktgvetésből kapott támogatás	909 931	375 623	136 960	1 422 514
MINDÖSSZESEN	2 277 942	-8 538 968	-5 977 390	-12 238 416

DOTTO ÜZEMELTETÉS

TERVEZETT ADATOK 2020.04-12.HÓ

Főkönyvi szám	4	5	6	7	8	9	10	11	12	MINDÖSSZESEN
511 - Anyagköltség	-64 958	-62 842	-110 382	-111 551	-41 472	0	0	-48 047	0	-439 252
5111 - Üzemanyag felh.	-52 000	-80 000	-92 000	-98 000	-102 000	-60 000	-60 000	0	-20 000	-564 000
515 - Egyéb anyagok	0	0	0	0	0	0	0	0	-72 137	-72 137
5232 - Karbantartás - gép, berend	-551 968	0	-275 207	-136 040	-56 717	0	0	0	0	-1 019 932
5241 - Hirdetési kiadások záradékolt	0	-11 661	0	0	0	0	0	-12611	0	-24 272
5242 - Hirdetési kiadások nem záradékolt	-148 576	-20 000	-6 500	-27 000	-7 500	-10 000	0	0	-12 120	-231 696
52922 - Nyomkövetés	-3 830	-3 830	-3 830	-3 806	-3 830	-3 830	-3 830	-3 669	-3 828	-34 283
531 - Hatósági díjak, illetékek	0	0	-17 760	0	-30 410	0	0	0	0	-48 170
533 - Biztosítások	0	-50 062	-11 928	0	0	0	0	0	0	-61 990
541 - Bérköltség	-196 735	-125 139	-156 397	-127 961	-198 710	-223 128	-154 398	-215 600	-215 600	-1 613 668
5581 - Egyszerűített mváll.	0	-60 000	-150 000	-300 000	-200 000	-100 000	-80 000	0	-15 000	-905 000
5593 - Rendezvényűjtött kísértékű aj.	0	0	0	0	0	0	0	0	-30 000	-30 000
5599 - Munkáltatót terhelő SZJA	0	0	0	0	0	0	0	0	-5 310	-5 310
5611 - Szociális hozzájár. adó	-33 445	-21 274	-26 587	-21 753	-33 781	-37 932	-26 248	-36 652	-36 652	-274 324
5612 - Egysz.fogl.közterhe	0	-10 000	-11 000	-19 000	-13 000	-5 000	-4 000	0	-1 000	-63 000
564 - Szakképzési hozzájár.	-2 951	-1 877	-2 346	-1 919	-2 981	-3 347	-2 316	-3 234	-3 234	-24 205
911 - Beföldi értékesítés n.árbevét	0	191 456	566 338	739 490	841 893	280 907	63 503	11 771	21 921	2 717 279
MINDÖSSZESEN	-1 054 463	-255 229	-297 599	-107 541	151 493	-162 330	-267 289	-308 042	-392 960	-2 693 960

Javaslat az üzletág piaci értékének meghatározására

Piaci érték és piaci ár fogalma:

Piaci érték az az összeg, amennyiért az eszköz cserélhető, a szolgáltatás eladható a szokásos piaci feltételek mellett.

A piaci ár pedig az az ár, amennyiért az eszköz gazdát cserél, vagyis amennyit a vásárló hajlandó fizetni a jövőbeni előny birtoklásáért, vagyis az adásvétel tényleges ára.

Az üzletág értékesítés piaci árának a meghatározásához a 2019. december 31-i állapotot vettük alapul, konkrétan ebben az időpontban az üzletághoz kapcsolódó eszközök és források könyvszerinti értékét.

Eszközök	érték (Ft)	Források	érték (Ft)
tárgyi eszköz	12961527	szállító	13648717
egyéb követelés	5766664	egyéb követelések	28440162
vevő	15370377		
pénzeszköz	4616268		
összes eszköz	38714836	összes forrás	42088879

A számítás szerint a könyvszerinti érték alapján kalkulált érték -3374043Ft

A piaci érték meghatározásának egyéb körülményei:

- Önkormányzati tulajdonú cégek között történik az adásvétel, az alapvető cél az, hogy az önkormányzat kerüljön kedvező feltételek közé
- A szálloda üzemeltetés mint feladatátadás elsődleges célja, hogy szakmailag és a hatékonyság figyelembevétel az üzemeltetés hosszú távon ne legyen veszteséges.
- A szálloda üzemeltetése jelenleg önkormányzati forrás bevonásával működik, és szükség van az új üzemeltető részére is önkormányzati támogatást biztosítani. A piaci érték kialakítása szempontjából ez fontos tényező.
- Az elkészített eredmény terv alapján látható, hogy a szálloda eredménye hosszútávon nullához közelít, vagyis az üzletág értéke külső befektető bevonása esetén nem mérhető számot mutat.(Cégmentésnél a DCF módszerét kellene figyelembe venni, amely az üzletág jövőbeni jövedelemtermelő képességét mutatná)
- Az üzletág átvétele esetén az új üzemeltető 20.000 eFt induló működési támogatásra tart igényt. A piaci érték számításánál ezt a tételt is figyelembe kell venni.

Összegezve: Az eszközök és források egyenlege -3347043 Ft, véleményünk szerint negatív piaci érték nincs, ezért célszerűnek látjuk az üzletág átruházás piaci árát egy jelképes összegben meghatározni.

Ez a piaci ár 100 eFt.

A szállodához kapcsolódó eszközállomány átvételének lehetőségei

Ahhoz, hogy az eszközállományt a PMK működtetni tudja, - és ezzel együtt a szálloda működése a PMK keretében megvalósuljon - az alábbi lehetőségek közül kell kiválasztani az Önkormányzat részére legköltséghatékonyabb megoldást.

1.1. Eszközök térítés mentes átadása

Az az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 11. (1) -a külön kiemeli az ellenérték nélküli ügyletek áfa-kötelezettségének eseteit.

Ennek megfelelően az áfa fizetési kötelezettség a térítés mentesen átadott eszközök piaci értéke után esedékes.

Előnye: gyors és viszonylag egyszerű kivitelezés, és megvalósítás

Hátránya: jelentős többletköltséggel jár, melyet a költségvetés részére kell befizetni

Módszere:

- Az eszközök tételes számbavétele, piaci értékének meghatározása
- Általános forgalmi adó kiszámítása a kapott piaci érték alapján, bevallása, befizetése
- Eszközök átadása leltárív szerint

A jelentős áfa hatás miatt nem javasoljuk

1.2. Eszközök adás-vétel kertében történő átadása

Az eszközök értékesítése esetén az átadó Zrt -nek áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, az átvevő Nonprofit Kht viszont nem tudja áfa levonási jogát érvényesíteni, mivel a bevételének nagy része nem áfás tevékenység, vagyis az arányosítás miatt nem keletkezik levonható áfa.

Előnye: gyors és viszonylag egyszerű kivitelezés, és megvalósítás

Hátránya: jelentős többletköltséggel jár, melyet a költségvetés részére kell befizetni

- Az eszközök tételes számbavétele, piaci értékének meghatározása
- Általános forgalmi adó kiszámítása a kapott piaci érték alapján, bevallása, befizetése
- Eszközök átadása leltárív szerint

Módszere:

- Az eszközök tételes számbavétele, piaci értékének meghatározása
- Adás-vételi szerződés elkészítése, számlázás
- Eszközök átadása szerződés szerint

A pénzmozgás, finanszírozási kérdések és az áfahatás miatt nem javasoljuk

1.3. Haszonkölcsön szerződés keretében történő működtetése

Amennyiben az eszközök átadása nem történik meg, hanem a Zrt továbbra is birtokában tartja az eszközöket, akkor lehetőség van haszonkölcsön szerződés keretében működtetni az eszközállományt.

Ebben az esetben a Ptk. 6:357.§ -ban foglaltak az irányadók.

Az általános forgalmi adóról szóló törvény értelmében ez ingyenes szolgáltatásnak minősül, viszont az áfa törvény csak akkor adóztatja, amennyiben ez a szolgáltatás kívül esik a társaság gazdasági érdekein. Ez jelen esetben nem igaz erre az ügyletre, vagyis áfa fizetési kötelezettség nem keletkezik az ingyenes szolgáltatás miatt.

A haszonkölcsön szerződésben foglalt körülményeket megfelelően alá kell dokumentálni, és részletesen megindokolni a kölcsönszerződés megvalósításának körülményeit.

A kölcsön létrejöttének alapos indoka lehet az önkormányzati tulajdon költséghatékony működtetése

Előnye: gyors és viszonylag egyszerű kivitelezés, és megvalósítás

Hátránya: az eszközök nem kerülnek átadásra, vagyonvédelmi szempontból nem hatékony

Módszere:

- Az eszközök tételes számbavétele
- Haszonkölcsön szerződés elkészítése

Ez a megoldás további jogi kérdések tisztázása után megfontolás tárgyát képezi, feltéve ha a PMK ebben a konstrukcióban hatékonynak látja az eszközök működtetését.

1.4. Üzletág- átruházás keretében történő átvétel

Az üzletág fogalmát az alábbi szabályozza:

2007. évi CXXVII. törvény 259.§

25/A. üzletág: a vállalkozásnak olyan működő egysége, amely szervezeti szempontból függetlenül, a hozzá tartozó vagyonnal alkalmas az önálló gazdasági tevékenység tartós folytatására;*

Áfa fizetésre vonatkozó szabályozás

2007. évi CXXVII törvény az általános forgalmi adóról 17. § (1) bekezdés szerint nem áll be az értékesítéshez, szolgáltatásnyújtáshoz való joghatás (4) bekezdés szerint

„Számtalan nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás az adóalany általi üzletág-átruházás esetében, feltéve, hogy az a 18. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik, és a szerző az üzletágot a további működtetés céljából szerzi meg.”

Az alábbi feltételek megléte esetén:

18. § (1) Az apport [17. § (1) bekezdés], a jogutódlás [17. § (2) bekezdés], az üzletág-átruházás [17. § (4) bekezdés], továbbá a bizalmi vagyongazdálkodás [17. § (5) bekezdés] útján szerzett vagyon (vagyonrész) és vagyoni értékű jog (e § alkalmazásában a továbbiakban*

együtt: vagyon) tekintetében a szerzőnek a következő feltételeknek kell egyidejűleg megfelelnie:

a) a szerzéskor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen;

b) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az e törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek - a (2) bekezdésben említett eltéréssel - a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik;

c) sem a szerzéskor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a b) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbitására lenne alkalmas.

(1a)* Üzletág-átruházás esetében a 17. § (4) bekezdése alkalmazásának további feltétele, hogy

a) az üzletág keretében folytatott gazdasági tevékenység kizárólag adólevonásra jogosító termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás, és

b) ha a szerzett vagyon olyan ingatlant (ingatlanrész) tartalmaz

ba) amelyre vonatkozóan az üzletágot átruházó adóalany élt a 88. §-ban említett választási jogával, vagy

bb) amelynek értékesítése az üzletág-átruházás időpontjában a 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja hatálya alá tartozna,

az üzletágot megszerző adóalany a 88. § szerinti adófizetési kötelezettséget válasszon. Az üzletágot megszerző adóalany e választásáról legkésőbb azon a napon kell bejelentést tennie az állami adóhatóságnak, amelyen a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás beállna, ha a 17. § (4) bekezdése nem lenne alkalmazható.

Az üzletág értékesítés számviteli elszámolása

Az üzletág értékesítés egy tranzakciónak minősül, nem kell külön-külön értékesíteni az eszközöket, és nem kell piaci értékes sem meghatározni. Ezt a számviteli törvény (2000. évi C törvény) az alábbiakban szabályozza:

Az elszámolás során meg kell határozni a kivezetett eszközök és az átvállalt kötelezettségek (ideértve a céltartalékokat és az időbeli elhatárolásokat is) könyv szerinti értékének a különbözetét, és ezt kell összehasonlítani az átruházásért kapott (járó) vagy fizetett (fizetendő) összeggel

Az elszámolás során meghatározott nyereséget vagy veszteséget nem a szokásos üzleti eredmény tartalmazza. Az ügylet eredményét az egyéb bevételek között, az ügylet veszteségét pedig az egyéb ráfordítások között kell kimutatni.

77. § (1)* Egyéb bevételek az olyan, az értékesítés nettó árbevételének részét nem képező bevételek, amelyek a rendszeres tevékenység (üzletmenet) során keletkeznek, és nem minősülnek pénzügyi műveletek bevételeinek.

(2)* Az egyéb bevételek között kell elszámolni:

(3) p) pont:

p)* az üzletág értékesítésének nyereségét [a kivezetett eszközök és az átvállalt kötelezettségek (ideértve a céltartalékokat és az időbeli elhatárolásokat is) könyv szerinti értéke közötti különbözetnek, valamint a kapott (járó) vagy fizetett (fizetendő) összegnek a nyereségjellegű különbözetét].

81. § (1)* Egyéb ráfordítások az olyan, az értékesítés nettó árbevételéhez közvetlenül vagy közvetetten nem kapcsolódó kifizetések és más veszteség jellegű tételek, amelyek a

rendszeres tevékenység (üzletmenet) során merülnek fel, és nem minősülnek pénzügyi műveletek ráfordításainak.

(2) Az egyéb ráfordítások között kell elszámolni:

q) az üzletág értékesítésének veszteségét [a kivezetett eszközök és az átvállalt kötelezettségek (ideértve a céltartalékokat és az időbeli elhatárolásokat is) könyv szerinti értéke közötti különbözetnek, valamint a kapott (járó) vagy fizetett (fizetendő) összegnek a veszteségjellegű különbözetét].*

A Kiegészítő mellékletben ki kell mutatni a kivezetett eszközöket, követeléseket és kötelezettségeket könyv szerinti értéken mérlegtételek megbontásban (Szt. 92.§ (4) bek.)

Helvi adó kérdése

A fentiekből következik, hogy a bevétel nem alapja a helyi adónak.

Társasági adó

1996. évi LXXXI.törvény a társasági adóról és az osztalékadóról 4.§.

Üzletág alatt a vállalkozás olyan működő egységét kell érteni, amely szervezeti szempontból függetlenül, a hozzá tartozó vagyonnal alkalmas az önálló gazdasági tevékenység tartós folytatására. TAO szempontjából akkor nincs a adófizetési kötelezettség, ha az ügylet kedvezményezett eszközátruházásnak minősül.

4.§ alapján kedvezményezett eszközátruházás:

23/b). kedvezményezett eszközátruházás: az a jogügylet, amelynek alapján egy társaság (az átruházó társaság) - megszűnése nélkül - legalább egy önálló szervezeti egységét átruházza egy másik társaságra (az átvevő társaságra) annak jegyzett tőkéjét megtestesítő részesedés ellenében; önálló szervezeti egység: egy társaság olyan részlegének összes eszköze és kötelezettsége (ideértve a passzív időbeli elhatárolást is), amely részleg szervezeti szempontból független, a hozzá tartozó vagyonnal működni képes egységet képez;

Ebben az esetben a számviteli elszámolás is eltér a visszterhes ügylettől.

Az ügylet során a VÚRt Zrt részesedést szerez PMK –ban. Ebben az esetben pénzmozgás nincs.

Amennyiben nem minősítjük kedvezményezett eszközátruházásnak az ügyletet, akkor a TAO alapján ezeket a tételeket figyelembe kell venni.

Illetékmentességek, illetékkedvezmények

26. § (1) Mentés a visszterhes vagyónátruházási illeték alól:

q) ingatlanak, illetve a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétnek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

qa) az átruházó az átruházás évében és az azt megelőző két naptári évben nem vette igénybe a 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket és a 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján felfüggesztett illetéktartozással nem rendelkezik,
qb) az átruházott eszközöknek a pénzeszközök és pénzkövetelések összegével csökkentett értékében az ingatlanok és a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétek értékének aránya az átadáskor és az átadást legalább 6 hónappal megelőzően lezárt utolsó adóév utolsó napján nem haladja meg az 50%-ot,
qc) az átruházó társaság legalább két üzletággal rendelkezik, melyek az átruházást megelőző két teljes, 12 hónapos adóévben önálló üzletágként működtek,
qd) az átvevő társaság vállalja, hogy az átruházás évét követő 2. naptári év végéig nem veszi igénybe a 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket;

Munkáltatói jogutódlás

A Munka Törvénykönyvének 36.§ (1) bekezdése szerint:

„A gazdasági egység (anyagi vagy nem anyagi erőforrások szervezett csoportja jogügyleten alapuló átvételének időpontjában fennálló munkaviszonyból származó jogok és kötelezettségek az átadóról az átvevő munkáltatóra szállnak át.”

Üzletág átruházás esetén a munka törvénykönyvében szabályozott munkáltatói jogutódlás intézménye lehetővé teszi, hogy az átruházott üzletágban dolgozó munkavállalók munkaviszonyai azok megszüntetése, és az átvevő Kft-vel való újrakötés nélkül kerüljenek az átvevő Kft-hez mint jogutódhoz.

Szerződéses állomány kezelése, átadása, üzemeltetési engedélyek

Az üzletág átvételének alapfeltétele, hogy a meglévő szerződések biztosítsanak minden feltételt a változatlan továbbműködéshez.

Az átvevő cégnek rendelkeznie kell működési engedélyekkel az átvétel időpontjában, mert ez alapfeltétele az áfa mentességnek.

Összegzés, vélemény, javaslat

Összegezve az 1.4. pontban rögzített változat látszik a legköltséghatékonyabb megoldásnak, hiszen itt jelentős áfa megtakarítás keletkezne az 1.1. és az 1.2. ponthoz képest. Az összes vonatkozó jogszabály áttekintése után az a véleményünk, hogy a tranzakció megfelel az üzletág – átruházás összes feltételének. Jelenleg a VÜRT kezelésében működtetett szálloda és a hozzá tartozó egyéb létesítmények az átadás után változatlan feltételekkel tovább működésre képes egységet képeznek, valamint az áfa törvényben rögzített egyéb feltételek is fennállnak ahhoz, hogy áfa fizetési kötelezettség ne következzen be.

Az önálló üzletág fogalma nem a teljeskörű számviteli elkülönítés függvénye, hanem a legmarkánsabb kritérium az, hogy az átvétel után a folyamatosság adott legyen munkáltatói, szerződéses, és egyéb technikai feltételek biztosítása terén.

Mivel a piaci értékelés itt sem követelmény, javasoljuk a vételár – minkét fél részére – optimális mértékű megállapítását, valamint a két cég közötti pénzügyi tranzakció lebonyolításának tulajdonosi szempontból történő megvalósítását.

A nonprofit/közhasznú minősítés kérdésköre

A Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft./PMK/ esetében az irányadó 2006. évi V. tv. / Ctv. /nyilvánvalóvá teszi, hogy a nonprofit gazdasági társaság attól nonprofit, hogy a létesítő okirat szerint a nyereség a tagok között nem osztható fel. A nonprofit gazdasági társaság is törekedhet, sőt törekszik is nyereségre, üzletszerű gazdasági tevékenységet is folytathat, egyedüli specifikuma csupán a nyereség tagok közötti felosztásának tilalma.

A nonprofit gazdasági társaság tevékenységéből származó nyeresége tagok között történő felosztásának tilalma nemcsak a társaság működése alatt, hanem a társaság megszűnése esetén is irányadó rendelkezés. Ezek értelmében nincs jogszabályi lehetőség arra sem, hogy a nonprofitként már működő gazdasági társaság a nonprofit jellege megszüntetése mellett a továbbműködéséről döntsön, ugyanis akkor a nonprofit társaságként folytatott tevékenysége során keletkezett és a nonprofit célra még fel nem használt nyeresége a tagok között mégis feloszthatóvá válna (a nyereséget a tagok részére kifizethetné osztalékként, illetve a nyereséget a jegyzett tőke felemelése során a tagok részére juttathatná a tagok vagyoni hozzájárulásának növeléseként, vagy a társaság megszűnése esetén a felosztható társasági vagyonban lévő megmaradt nyereséget a tagok vagyoni hozzájárulására jutó vagyoni hányadként a tagok részére kifizethetné), ami ellentétes lenne a nonprofit gazdasági társaságokkal elérni kívánt céllal.

Ennek alapján a PMK nonprofit jellege a jövőben sem szüntethető meg, a társaságból nyereséget kivenni nem lehet.

A PMK az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvényben (a továbbiakban: Civil tv.) meghatározottak szerint közhasznú jogállású is .

A közhasznú szervezeti minőségét alapításkor /2009.05.08./ a cégbíróság állapította meg.

Az alapító, Orosháza Város Önkormányzata a PMK-t 2009 évben az 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdésében írt közművelődési tevékenység ellátására hozta létre, mely rendelkezés az Mötvt. hatályba lépésével módosult.

A PMK főtevékenysége jelenleg a közfeladatként ellátandó helyi önkormányzati feladat kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadóművészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása. /9002'08 *Előadó-művészetet kiegészítő tevékenység Főtevékenység, Közhasznú/*

A jogszabály nem írja elő, hogy ezen feladatokat közhasznú gazdasági társasági formában kell ellátni, sőt azt sem, hogy a fenti tevékenység legyen a főtevékenység.

Közhasznú szervezetté minősíthető a Magyarországon nyilvántartásba vett közhasznú tevékenységet végző szervezet, amely

- a társadalom és az egyén közös szükségleteinek kielégítéséhez megfelelő erőforrásokkal rendelkezik, továbbá

- amelynek megfelelő társadalmi támogatottsága kimutatható,

A közhasznúság feltétele, ha az előző két lezárt üzleti év vonatkozásában a következő feltételek közül legalább egy teljesül:

a) az átlagos éves bevétele meghaladja az egymillió forintot, vagy

b) a két év egybeszámított adózott eredménye (tárgyévi eredménye) nem negatív, vagy

c) * a személyi jellegű ráfordításai (kiadásai) - a vezető tisztségviselők juttatásainak figyelembevételével - eléri az összes ráfordítás (kiadás) egynegyedét, ideértve a közérdekű önkéntes tevékenységről szóló 2005. évi LXXXVIII. törvény alapján közérdekű önkéntes tevékenységet végző személyek által összesen teljesített munkaóráknak a civil szervezetek gazdálkodása, az adománygyűjtés és a közhasznúság egyes kérdéseiről szóló 350/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet szerinti értékét is.

A megfelelő társadalmi támogatottság kapcsán előírás, hogy az előző két lezárt üzleti éve vonatkozásában a következő feltételek közül legalább egynek teljesülnie kell:

a) a személyi jövedelemadó meghatározott részének az adózó rendelkezése szerint a szervezetnek felajánlott összegből kiutalt összeg eléri az 54. § szerinti bevétel nélkül számított összes bevétel kettő százalékát, vagy

b) a közhasznú tevékenység érdekében felmerült költségek, ráfordítások eléri az összes ráfordítás felét a két év átlagában, vagy

c) közhasznú tevékenységének ellátását tartósan (két év átlagában) legalább tíz közérdekű önkéntes tevékenységet végző személy segíti a közérdekű önkéntes tevékenységről szóló 2005. évi LXXXVIII. törvénynek megfelelően.

A beszámoló adatai alapján minden letétbe helyezés alkalmával a közhasznú jogállás nyilvántartásba vételére illetékes szerv / Cégbíróság/ megvizsgálja a feltételek teljesülését. Ha a feltételek nem teljesülnek, a szervezet közhasznú jogállását a bíróság megszünteti és az erre vonatkozó adatot a nyilvántartásból törli.

Amennyiben tehát a fenti feltételek nem állnak fenn, a PMK közhasznú jogállása törlésre kerül.

Ez azonban nem akadályozza a közfeladatok ellátását illetve a komplexum üzemeltetését. A törléstől kezdődően – illetve amennyiben társasági adófizetése keletkezik - azonban a PMK személyes illetékmentességet nem élvez.



ALFÖLD GYÖNGYE

★ ★ ★ SUPERIOR

HOTEL ÉS KONFERENCIAKÖZPONT

Üzleti terv

2020

Helyzetelemzés

Az Alföld Gyöngye Hotel*** superior és Konferenciaközpont 2013 júniusában a HotelStars szállodaminősítés során háromcsillag superior minősítést kapott. A besorolásban az azóta eltelt időszakban nem történt változás. A szálloda az Orosháza-Gyopárosfürdői Gyógy- Park és Élmenyfürdőtől 900 méterre található. Az 5 hektáros ősparkban, csendes, nyugodt környezetben található szálloda kiváló pihenőhely kisgyermekes családok, az aktív kikapcsolódást kedvelők, a gyógyturisták és az üzleti utazók részére egyaránt. A szálloda 9 db kisméretű 2 ágyas, 52 db kétágyas, 3db 3 ágyas két légtérű, valamint 6 db 4 ágyas két légtérű szobával rendelkezik. A szobák közül 6 db akadálymentesített. Ezen felül a hotel saját étteremmel, játszóházzal, különteremmel, tágas közösségi terekkel, masszázsszobával, babaszobával, kalandparkkal, egészül ki.

Célkitűzés és előrettekintés

A 2020-as év fő célkitűzése a szálloda ismertségének és forgalmának további növelése, mely által előreláthatólag 300.000 millió forintos bevétel várható. A bevételek emeléséhez újabb fejlesztések és további szolgáltatások kialakítása szükséges, mint például a folyamatban lévő konferenciaterem felújítása, eszközbeszerzések, külső medence - wellness építése, rendezvényház korszerűsítése. Ezen fejlesztések egy része saját erőből, más része pedig pályázati forrásokból valósulna meg, így a fejlesztések költségeinek összege elfogadható szinten marad.

SWOT-elemzés

<p style="text-align: center;">Erősségek</p> <ul style="list-style-type: none">• nyugodt környezet, több hektáros őspark• standardnál tágasabb szobák • román és szerb határhoz való közelség• Catering lehetőségek• helyi cégekkel való szoros kapcsolat, ismerettség• online piac teljes körű ismerete• széleskörű család- és bababarát szolgáltatások• fürdővel való szoros együttműködés• akadálymentesített épület és szobák	<p style="text-align: center;">Gyengeségek</p> <ul style="list-style-type: none">• helyi és regionális infrastruktúra hiányosságai• viszonylag távolabbi elhelyezkedés a fürdőtől• kieső terület → kevés betérő vendég• légkondicionálás hiánya a szobákban és a közös terekben• kis létszámú személyzet• wellness részleg hiánya• előrébb tartó vetélytársak
<p style="text-align: center;">Lehetőségek</p> <ul style="list-style-type: none">• pályázati lehetőségek fejlesztésekre• bővülő szolgáltatási kör• gyógyturizmus • városi rendezvények• MICE turizmus erősödése holt szezonban	<p style="text-align: center;">Veszélyek</p> <ul style="list-style-type: none">• erősödő árverseny• a szálloda rossz általános állapota• versenytársak folyamatos fejlődése • fizetőképes kereslet csökkenése

Ideális szervezeti felépítés

Szállodagazgató

Középvezetők:

Értékesítési vezető

Étteremvezető

1 anyaggazdálkodási ügyintéző

4 szakács

4 konyhalány

6 felszolgáló

Front Office vezető

5 recepció

House Keeping vezető

4 szobaasszony

3 gondok

létszám: 32 fő

Célcsoportok és pozicionálás

Az Alföld Gyöngye Hotel és Konferenciaközpont fő célcsoportjai:

Kisgyermekes családok (középkorúak): kiemelten fontos célcsoportot jelentenek a szálloda számára. A családok körében igen kedvelt szolgáltatás a játszóház a folyamatosan újuló játékokkal. A vendégek részére az étteremben bébiétel és bébi evőeszközök, etetőszék, stb. állnak rendelkezésre térítésmentesen. A játszótér fejlesztése/karbantartása éppen ezért is kiemelten fontos. A nyári hónapokban és az iskolai szünidő alatt érdemes lenne egy animátor foglalkoztatása, aki délutánonként a gyermekek részére programokat kínálna, így a szülők felügyelet alatt hagyhatnák a gyermekeket. Programlehetőségként a játszóház, a fürdő mellett egyéb szolgáltatókra is szükség van. A kisgyermekes családok tartózkodására jellemző, hogy több napot töltenek el szállodánkban, ezért számukra fontos, hogy többféle programot tudjunk kínálni, akár a városban, akár a régióban.

Középkorú párok (gyermek nélkül): kellemes kikapcsolódásra vágnak, általában 2 vendégéjszakát töltenek a szállodában. Jellemzően a fürdő miatt látogatnak Gyopárosfürdőre. Kedvelik az aktív kikapcsolódást, ezért a kerékpározás mellett további szabadidős szórakozási lehetőségek, mozgásformák, szabadtéri programok iránt is érdeklődnek. Számukra nem okoz problémát a fürdőbe való eljutás akár sétálva, akár autóval is eljutnak oda. Magasabb költési hajlandóság jellemző rájuk, melyet szállodánkban jelenleg nem tudnak érvényesíteni a Kalandparkon kívül. Egy mini wellness, sportolási lehetőségek (pl. asztalitenisz, bowling) megoldás lehet a szállodában való „költésre”.

Nyugdíjas korúak: Jellemzően az őszi időszakban szeretnek Gyopárosfürdőre látogatni. Tartózkodásuk több éjszakás, összekötik a fürdőben igénybevett gyógyászati kezelésekkkel. A gyógykúra csomagok kialakításával közvetlen megszólíthatjuk és elérhetjük ezt a célcsoportot.

Csoportok: A legnagyobb kiaknázatlan lehetősége a szállodának. Szorosabb együttműködés szükséges a helyi multi cégekkel és kisebb-nagyobb helyi vállalkozásokkal. A megfelelő szobakapacitás (70 szoba és apartman, 150 főig, valamint 34 darab pótágyak további vendégeknek) és a teljes étkezési ellátás biztosítása lehetővé teszi a nagyobb csoportok fogadását és elszállásolását. Számukra megfelelő szabadidős és szórakozási programok kialakítása a fontos.

Üzleti vendégek: Nagyon fontos célcsoport, de szállodánk jelenlegi felszereltsége miatt, számunkra a legnehezebben elérhető. Tudatos koncepcióval (aktív sales tevékenység, minőségi ételek, légkondicionálás, stb.) ez megváltoztatható. Magas költségi hajlandóságúak, több szolgáltatást igényelnek a konferenciák, tréningek alatt (pl. kávészünetek, ebéd, italcsomag, terembérlet stb.), így általuk nagyobb bevétel realizálható. Az üzletemberek igényeit a kínált szolgáltatások jelenleg nem elégítik ki. Nyüzsgés helyett a nyugalmat és a csendet keresik a munka alatt, viszont kiegészítő szabadidős programként szívesen látogatják a fürdőt. Az egyéni üzleti vendégek számára elengedhetetlenül szükséges a megfelelő a'la carte éttermi kínálat és nyitva tartás kialakítása.

Marketing-mix elemzése

Termékpolitika

A HotelStars minősítés során elnyert háromcsillag superior besorolás megtartása. A szálloda által kínált szolgáltatások folyamatos fejlesztése és bővítése kiemelten fontos, hiszen ez által a vendégeknek több élményt, a szállodának pedig további bevételt eredményeznek. A jelenlegi besorolás megtartásának elengedhetetlen beruházása a szobák általános állapotának javítása. Emellett szükséges a két működő lift (jelenleg egy üzemel, az egyetlen lift óriási veszélyt rejt magában, bármilyen meghibásodása esetén csak lépcsővel közelíthetőek meg a felső szobák). A szálloda nagy hátránya a nyári hónapok alatt a légkondicionálás hiánya. Ennek megvalósítása a minimális komfortérzethez is elengedhetetlen, valamint azonnal egy magasabb árkategória szerint lesznek értékesíthetőek a szobák.

A jövőben szükséges az elöregedett konyhai berendezések és fogyóeszközök (textilek, konyhai felszerelések, stb.).

A vendégek komfortérzete tovább növelhető a közös terek berendezéseinek kisebb mértékű fejlesztésével.

A kalandpark belső és külső vendégek részére is népszerű program, mely kiegészíthető lenne szállodába érkező cégek, csoportok részére csapatépítő programra is.

Árpolitika

A szálloda eddigi árpolitikáját a töltöttség maximalizálása határozta meg. A szobák és a csomagok árainak kialakítása során elsősorban a kereslet jelentette a fő szempontot. Ezen kívül figyelembe kell venni a szezonális ingadozásokat és a versenytársak árpolitikáját is, valamint a költségeket. Az árak kialakításánál fontos szempont, hogy a vendég jó ár-érték arányú szolgáltatásban részesüljön. Az árak differenciálása kiemelt fontosságú nem csak szezon szerint, hanem célcsoport és a foglalási feltételek szerint is. A szálloda által kínált csomagok árait úgy kell kialakítani, hogy elősegítsék a gazdaságos működés feltételeit.

Értékesítési és marketingcsatornák

Az Alföld Gyöngye Hotel és Konferenciaközpontnak a piaci jellemzőknek megfelelően nagy hangsúlyt kell fektetnie az online portálokon és foglalási felületeken való megjelenésre, ez azonban messze elmarad a lehetőségektől. Régi módi honlapot alkalmaz, észrevehetetlen Google adwords kampányt folytat és elmaradott és kiaknázatlan a közösségi portálokon való jelenléte. Ebben önmagában 20-30% maradt még potenciálisan.

Napjainkig a ház piacra vezetésének és megismertetésének fontos eszköze volt a kuponos partneroldalakkal való együttműködés, melyek segítségével a szálloda ismertsége ugrásszerűen nőtt, így saját vendégkör alakult ki. A tervekkel ellentétben ezen oldalak számát eddig nem sikerült csökkenteni. Ezt a folyamatot csökkenteni, esetleg megállítani kívánjuk, cél a saját (jutalékmentes) oldalakról történő foglalások számának megemlése.

Az online értékesítés mellett továbbra is figyelmet igényel a hagyományos offline módon történő értékesítés is; pl a rendezvényszervezők, utazási irodák szolgáltatásai, amelyek tekintetében igen erős, aktív sales és marketing tevékenység szükséges.

Marketingkommunikációs eszközök

Reklám

A hagyományos tömegkommunikációs eszközök közül a helyi sajtóban, tv-ben, rádióban, nyomtatott és elektronikus sajtóban való megjelenés mindig is fontos marad, hiszen így a szegmensek széles körét érhetjük el.

Az egységes szállodai nyomtatványok is egyfajta reklámhordozók, belső használatban (szobákban, recepción elhelyezett anyagok) szolgálnak a meglévő vendégek informálására, külső helyeken történő elhelyezése a fürdőben, városban, kiállításokon pedig vendégeket vonzhatnak.

Vásárlásösztönzés

A kialakult árverseny hatására folyamatos akciókkal juthatunk növekvő vendégszámhoz, hiszen a legtöbb vendég a különböző kedvezményeket figyeli.

A gyermekek ingyenes szállása és ellátása bizonyos életkorig, illetve a kedvezményes szállásdíj szintén befolyásoló tényező a családok döntéshozatala során. A családi kedvezményes csomagok a célcsoportot pozitívan befolyásolják.

Törzsvendég-programbeli kedvezményekkel visszatérő vendégeinket jutalmazhatjuk. Fontos, hogy nem mindenkiből válhat törzsvendég, minimum eltöltött vendégéjszakák után járhat a kedvezmény. A szállodában bevezetett ajándékutalványok szintén kiváló értékesítési eszközök.

Személyes eladás

A személyes eladás fő célja a meggyőzés és a közvetlen információszolgáltatás, végső soron pedig a direkt értékesítés. A személyes eladás a szállodában elsősorban a recepción történik, face-to-face selling, tehát a közvetlen kapcsolat a vendéggel igen meghatározó. Ez történhet betérő vendégek esetén, illetve a telefonos érdeklődés, foglalás is ilyen szempontból személyes eladásnak tekinthető. Ennek során kiemelten fontos a személyzet kommunikációs készsége.

Direkt marketing

A direkt marketing alapja a törzsvendég-program adatbázisa. Ennek adatbázisából, illetve a vendégekkel kitöltött kérdőívekből olyan személyes adatokhoz és információkhoz juthatunk, melyeket, a hatályos jogszabályoknak megfelelően felhasználva, egyedi ajánlatokat készíthetünk visszatérő vendégeinknek e-mail, hírlevél formájában. A hírlevelek által a fogyasztói hűség növelhető, valamint a szálloda image-ének alakításra is alkalmas.

Kiállítások, vásárok, szakmai együttműködések

Kiemelt jelentőségű a különböző kiállításokon való megjelenés. Itt jövőbeli potenciális vendégeket érhetünk el, szólíthatunk meg. A helyi, regionális, országos vagy nemzetközi szakmai együttműködések a közös marketingaktivitás és programtevékenység révén több vendégéjszakát és nagyobb bevételt eredményezhet.

Jövőkép

Az egyedi sajátosságokkal rendelkező szálloda szolgáltatásait, a jövőben a területen megvalósuló beruházások megfelelő szakmai szemlélettel történő irányítása tovább erősítheti. Az egységes komplexum üzemeltetés elengedhetetlen a sikerhez.

A rendezvénytér, a mozi, bowlingpálya, játszóház, konferenciaközpont és a rendezvényház programjainak, szolgáltatásainak tervszerű összehangolása a vendégek számának és elégedettségi szintjének növekedését eredményezheti.

A rendelkezésre álló adatok alapján az üzleti terv éves tervadatai az alábbiak:

Költségvetés tervezet 2020	
Bevétel	
Hotel	300.000.000
Önkormányzati támogatás	20.000.000
Kiadás	
Közüzemi díjak	18.200.000
Hírdetési jutalék díjak	24.000.000
Ügyviteli költség	28.800.000
Béreköltség	135.000.000
Felhasznált nyersanyag	80.000.000
Mosatás	8.000.000
Egyéb költség	26.000.000
Üzleti eredmény	0

Költségvetés tervezet 2020. április 1.-december 31.	
Bevétel	
Hotel	225.000.000
Önkormányzati támogatás	20.000.000
Kiadás	
Közüzemi díjak	13.650.000
Hírdetési jutalék díjak	18.000.000
Ügyviteli költség	21.600.000
Béreköltség	106.250.000
Felhasznált nyersanyag	60.000.000
Mosatás	6.000.000
Egyéb költség	19.500.000
Üzleti eredmény	0

(A rendelkezésre álló adatok alapján indokoltnak látjuk a 20.000.000 Ft-os támogatást a biztonságos működtetés és a veszteség nélküli évvárás érdekében.)