

19/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2010. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat egyszemélyes tulajdonában álló „Sashalmi piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (a továbbiakban: Kft.) ügyvezetője elkészítette a Kft. 2010. évi üzleti tervét. (1. sz. melléklet)

A 2010. évi üzleti terv az előző évben ismertté vált pénzügyi adatok ismeretében készült. A kalkuláció során meghatározó tényező volt, hogy megkezdődött a Sashalmi Városcsopont Rehabilitáció projekt. A második-harmadik negyedévre prognosztizált építkezés ideje alatt csak ideiglenes piac fog működni, így a bevételek mértéke kedvezőtlenül alakul. Ugyanakkor a kiadások (bérköltség, könyvelés, könyvvizsgálat, takarítás, fenntartás) nagyrészt változatlanok maradnak. A 2010. évben várható veszteség és törzstőke csökkenés elkerülése érdekében 5 522 000 Ft támogatás szükséges.

A Kft. Felügyelő Bizottsága és könyvvizsgálója a 2010. évi üzleti tervet megtárgyalta, és a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja. (2. sz. melléklet)

Fentiek alapján javasolom, hogy a Sashalmi Piac Kft. számára 5 522 E Ft vissza nem térítendő támogatást biztosítson az Önkormányzat.

A támogatás tartalma nem haladja meg a de minimis támogatások felső határát.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslatok elfogadására.

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető) részére a 2010. költségvetési évben működési költségeihez 5 522 E Ft vissza nem térítendő támogatást biztosít.

Felkéri a Polgármestert a támogatások összegének az Önkormányzat 2010. évi költségvetésében való beépítésére, és a támogatási szerződések megkötésére.

Határidő: A támogatási szerződések megkötésére 2010. február 15.
A költségvetésbe való beállításra a 2010. évi költségvetés
beterjesztése

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel, figyelemmel az SzMSz. 17.
§ (2) bekezdés a/ pontjára)

Határozati javaslat II.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a
„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.
(székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352, képviseli:
Kozma Viktor ügyvezető) 2010. évi üzleti tervét elfogadja.

Határidő: 2010. január 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 17. § (2) bek. m/
pontja alapján)

Budapest, 2010. január 6.

Láttam:

Anesin László
jegyző



Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

Mellékletek:

1. sz. Üzleti Terv
2. sz. Könyvvizsgálói jelentés, FB vélemény

**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és
Üzemeltető Kft.**

2010. üzleti terv

Budapest, 2010. január 5.

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Alapadatok</i>	<i>3. oldal</i>
<i>1. Bevezetés</i>	<i>4. oldal</i>
<i>2. Előzmények</i>	<i>4. oldal</i>
<i>3. A működés főbb jellemzői</i>	<i>5. oldal</i>
<i>4. Üzletpolitikai irányelvek</i>	<i>6. oldal</i>
<i>5. Bevételi terv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>6. Költségterv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>8. oldal</i>
<i>8. Likviditási terv</i>	<i>8. oldal</i>
<i>9. Fejlesztési terv</i>	<i>8. oldal</i>
<i>10. Összegzés</i>	<i>9. oldal</i>
1.sz. melléklet pénzügyi terv	
2.sz. melléklet likviditási terv	

Alapadatok

- Cégbíróági bejegyzés időpontja: 2009. március 26.
- Társaság rövidített neve: „Sashalmi Piac” Kft.
- Társaság székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1.
- Társaság törzstőkéje: 10 millió Ft
- Cégbejegyzés száma: 01-09-916352
- Cégjegyzésre jogosult: Kozma Viktor
- Társaság adószáma: 14712230-2-42
- Társaság statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01
- A társaság pénzforgalmi jelzőszáma: CIB 10702301-48812500-51100005
- Társaság fő tevékenysége: 6832 Ingatlankezelés
- Társaság könyvvizsgálója: Sághy András Vilmosné
- Társaság Felügyelő Bizottságának elnöke és tagjai: Kovács Péter elnök
Kovács Balázs tag
Hepp Béla tag

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2010. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelte táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik.

A 2010. évi terv készítését, a cég 2009. március 26. óta tartó működése alapozta meg. A cég 2009. július 16-án vette át a Sashalmi Piac üzemeltetését, így bevételeit is ettől kezdve realizálhatta.

2. Előzmények

A Sashalmi Piac Kft. 2009-es évben végzett munkáját az éves beszámolóban ismertetjük majd részletesen.

Budapest, Főváros XVI. kerületének Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2009. március 26-i időponttal 100 %-os tulajdoni hányaddal, 10 millió Ft-os jegyzett tőkével kezdte meg működését. Az választott ügyvezető, Kozma Viktor jogviszonyának kezdeti időpontja 2009. március 12. A képviselő módja: önálló

Az alapítás célja az volt, hogy Kft. társasági formában szervezeti keretet biztosítson a Budapest XVI. kerület 100739 és a 100741/2 helyrajzi számok alatt létesített piaci épületegyüttes, valamint a 100846-os helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületének üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója az 3 fős Felügyelő Bizottság, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslatokkal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben.

A piac működésének jövőbeni feltételei, úgy a működtetés, mint a gazdálkodás területén, hogy kiegyensúlyozott legyen, stabil személyi, tárgyi és pénzügyi háttérrel legyen képes biztosítani ahhoz, hogy a gazdálkodás minden évben eredményes legyen és munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon. Az eredményességet természetesen a piac felújítása nagyban elősegítené.

A Sashalmi Piac Kft. a 2009-ben végzett munkája során folyamatosan részt vett a sikeres Sashalmi Városmegújítás Rehabilitáció projekt pályázatának előkészítésében. Megvizsgáltuk a korábbi Piacfelügyelőség által az üzemeltetésben végzett tevékenységét és a bérleti szerződéseket. Felülvizsgáltuk az épületek műszaki állapotát és kijavítottuk azokat a hibákat, melyeket a különböző hatóságok előírtak számunkra.

A korábbi bérlőkkel július 15-ig megkötöttük az új bérleti szerződéseket, melyeket 3 havonta meghosszabbítottunk. Felmértük és behatároltuk a bérlők által kitelepüléssel használni kívánt terület mértékét, melyet folyamatosan ellenőrizzük.

Az asztalon történő árusítást is rendezettebbé tettük, oly módon, hogy igyekeztünk árucikkek szerint felosztani a csarnokot. Kiepítettünk villamos áram vételi lehetőséget, hogy vonzóbbá váljék a piacon történő árusítás. Természetesen az áramvétel lehetőségét szigorú szabályokhoz kötöttük, valamint annak ellenértékét is a bérlőre terheljük.

A piac takarítását szerződéses vállalkozón keresztül bonyolítjuk, aki egy alkalmazottjával a piac és a mosdók állandó takarítását végzi. A kisebb karbantartásokban is segítségünkre van, valamint a téli hó

eltakarítást is elvégzik. Sikerült megoldanunk az árusok által termelt **hulladék szelektálását** is, melyet ennek megfelelően szállítatunk el.

Az üzemeltetés júliusban **plusz egy fővel bővült**, mely a korábbi tervekben már szerepelt. A Piacfelügyelőségről vettünk át egy főt, aki üzemeltetési asszisztensként dolgozik. Így három fő a teljes létszám.

Munkánk során komoly gondot fordítottunk a **piac biztonságosabbá tételére**. Állandó és jó kapcsolatot építettünk ki a kerületi rendőrséggel, akik gyakrabban járőröznek a piac területén és hétfőként állandó jelenlétet biztosítanak.

A piac élelmiszerkereskedelmi mivoltát figyelembe véve, sikerült a **hajléktalanok és az illetéktelen „piaci lakók”** elköltöztetését végrehajtani. Számos jogcím nélküli üzlethelyiség használatot is rendeztünk.

A médiában megjelent **cikkekkel**, saját **honlappal**, **szórólappal** és a rendkívül sikeres **Adventi Vásárral** sikerült a kerületi lakosság figyelmét újból felhívni a piacra. Húsvét óta már vasárnap is nyitva tart a piac, melyet a sikeres **termelői összefogással** valósítottunk meg. Az új termelők és árusok széles kínálata színesíti jelenleg a piacot. Friss pékáru, sajt, valamint füstölt áru és termelői zöldség és gyümölcs áruval bővült a piac kínálata. Nagy öröm, hogy a **kézműveseket** is újból sikerült visszacsalogatni a hétfői napokon.

Sajnálatos módon a **gazdasági válság** és nehézkes hazai megélhetési lehetőségek miatt, minden igyekezetünk ellenére, a vásárló erő csökkenése is érzékelhető a piacon, annak ellenére, hogy a piacra látogatók száma növekedett.

A Kft pénzeszközeit semmilyen kötelezettség nem terheli.

3. A működés főbb jellemzői

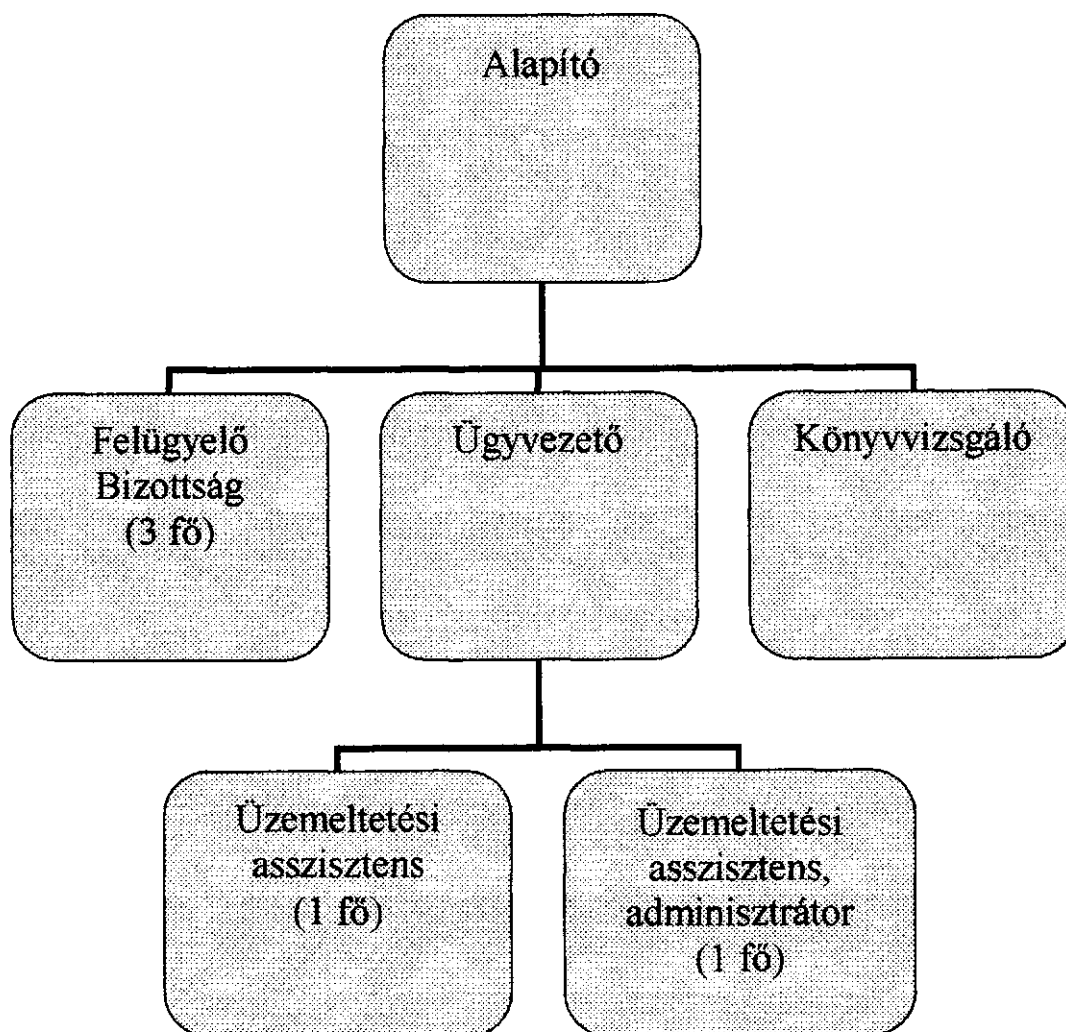
A 2010-es évet nagyban befolyásolja majd a tervezett piac átépítése. Az építkezés két ütemben történik, így a piac az építkezés alatt is tud üzemelni. Mindez kisebb-nagyobb kellemetlenségekkel jár majd. Számos bérlő fog piaci árusító konténerbe költözni, de lesz olyan is, aki szünetelteti tevékenységét. Ennél fogva a kivitelezés idején nagymértékű bevétel visszaesés várható. Ez az eredménytervben is látszik.

Az üzleti terv úgy készült, hogy az első negyedévre az előző évben ismertté vált költségvetési adatokra támaszkodtam. A második és harmadik negyedévre prognosztizált építkezés alatt üzemeltetett ideiglenes piac bevételei veszteséget eredményeznek. A negyedik negyedévben reményeink szerint már az általános piac átadásra kerül. Várhatóan ekkor sem tudjuk majd a bevételeket teljesen összehangba hozni a kiadásokkal, hiszen a bérköltségek és dologi kiadások változatlanok maradnak, ezért amíg a piac teljes egészében el nem készül, addig hiány fog jelentkezni.

Várhatóan 2011 második félévétől, a piac végleges átadásától kezdődően kezd kifizetődővé válni a Sashalmi Piac üzemeltetése.

A bevételi források számát így is igyekszünk fenntartani, hiszen amíg a kivitelezés zajlik, addig is különféle akciókkal, vásárokkal és állandó hirdetésekkel a piac felé fordítjuk a lakosság tekintetét.

A Társaság idei évre tervezett szervezeti struktúrája változatlan:



4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2010. évben is a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítése, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítása a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően. Fontos feladatunknak érezzük a továbbiakban is, hogy a Sashalmi Piac nem csak kizárólag kereskedelmi célokat szolgál, hanem az **emberi kapcsolatokat** is ápolja azáltal, hogy rendezvények és műsorok szolgálják a kertváros lakóit.

2010-ben működésünket főképp az építkezés ideje alatt fenntartott piac üzemeltetése és kivitelezése határozza meg.

Idén - az építkezés miatt - szűkebb környezetben kívánunk **rendezvényeket** tartani. Tavasztól ősziig kézműves-, virág- és húsvéti vásárral kívánjuk színesíteni a piac életét. Terveink szerint az idei Adventi Vásárt már a megújult részen tudjuk megrendezni.

Igyekszünk a **közüemi költségek terén idén is takarékoskodni.**

Marketing munkánk ebben az évben is a **saját honlap** fenntartásával, az írott médiában megjelent **cikkekkel** és a megújuló piacról szóló **kiadványok** létrehozása lesz

5. Bevételi terv

A megújult Sashalmi Piac **átadása előtt a bérleti díjakon nem kívánunk változtatni.**

2009-ben is a napijegyes árusítás során kialakított **bérleti rendszer és csoportos kedvezmény** az árusok számára nagyon vonzó volt, mely végeredményben **bevétel növekedést** eredményezett, így a továbbiakban is fenntartjuk ezt a rendszert.

A korábban kialakított tevékenységi körönkénti díjszabás bevált, így ezen sem kívánunk változtatni.

A 2010. évi bevételünket **16.750 eFt-ban** számszerűsítettük. A bevételek tervezésekor azt vettük alapul, hogy az első negyedévben minden változatlanul marad, a második és a harmadik negyedévben a piac kivitelezésének első üteme zajlik, mialatt ideiglenes piac működik kisebb helyen, végül a negyedik negyedévben átadásra kerül az új általános piac, de egy időben megkezdődik az ökopiac és rendezványcsarnok kivitelezése is, így ekkor sem számíthatunk minden forrásra.

Általánosságban elmondható, hogy a bevétel **80%-a az üzletek és az ingatlan bérbeadásából, a 20%-a pedig a napijegyekből** származik.

Az egyéb bevételeknél a bankbetétekből származó bevételt értjük.

Nettó bevételeink negyedévekre bontva a következőképp alakulnak:

1. negyedév: 5.195 e Ft
- 2-3. negyedév: 6.395 e Ft (40% kiesés)
4. negyedév: 5.000 e Ft

Összesen: 16.750 e Ft

Fentieket a Pénzügyi terv tartalmazza: **1 sz. melléklet.**

6. Költségterv

Működésünk során a kiadások ütemezése nem osztható el negyedévekre oly mértékben, ahogy a bevételeink realizálódnak. A bér, a könyvelés, könyvvizsgálat, a szemétszállítás, a takarítás, fenntartási anyag stb. kiadások nagyrészt változatlanok maradnak egy évre előre vetítve. Előrejelzésünk szerint a közüzemi kiadások sem fognak csökkenni, hiszen idén is jelentősen emelkedtek az alapszolgáltatások díjai.

2010. évi kiadásainkat **21.994 eFt** összegben konkretizáltuk.

A kiadások szerkezetének vizsgálatánál láthatjuk, főként a bérköltségek (12.018 eFt) és a szolgáltatások, közüzemi díjak (8.126 eFt) teszik ki a kiadás nagy részét. Anyagköltség, illetve egyéb kiküldetés és reklám kiadás 1.850 eFt-ot tesz majd ki.

A bér és személyi jellegű költségeknél a takarékoság fényében jutalom, és prémium kifizetést idén sem tervezünk. A **három dolgozó és a három tagú felügyelő bizottság** tervezett bruttó bére összesen 9.413 eFt lesz, míg a bérjárulékok összességében 2.605 eFt kiadást jelentenek a bérköltségek függvényében.

A takarékosági intézkedéseink már az előző félévben is mutatkoztak, bár még nem zártuk le az évet, de látszik, hogy a közüzemi költségeken, a korábbi Piacfelügyelőség pazarló működéséhez mérten, tudtunk faragni. Így természetesen ezt az irányt fogjuk idén is követni.

7. Eredményterv

Az eredménytervben várhatóan hiány jelentkezik, hiszen az építkezés ideje alatt hozzávetőlegesen 40% bevételkieséssel számolunk.

Az eredményterv a következően alakul:

Adózott eredmény **-5.522 eFt**.

8. Likviditási terv

A likviditási tervet a **2.sz. melléklet** tartalmazza.

A Kft. 2010. évi likviditási terve, a pénzmozgást követően havonta jelzi a bevételek és kiadások időbeli szükségességét.

Így 2010-ben a rendelkezésre álló pénzeszközök figyelembevételével, csak tulajdonosi segítséggel tudunk a fizetési kötelezettségeinknek időben eleget tenni.

9. Fejlesztési elképzelések

Eszközállományunkban: Ez évben kizárólag kis értékű tárgyi eszközök beszerzését tervezzük. Nagy várakozással tekintünk azonban a piac felújítására, mely elsősorban az üzemeltetés terén kínál számunkra lehetőséget.

Bérlői kezdeményezésű fejlesztésről, mely a tulajdonos jóváhagyása mellett a Sashalmi Piac Kft. idegen vagyontárgyon végzett beruházásának minősül, nincs tudomásunk és ezzel nem is számolunk.

Személyi állományunkban: 3 fő teljes munkaidőben történő foglalkoztatása mellett a működést továbbra is biztosítani tudjuk. Bérfejlesztésre, ösztönző - jutalom és prémium kifizetésére nem lesz lehetőségünk.

A jövőben átadásra kerülő új piac minden bizonnyal bővítést igényel majd személyi állományunkban.

10. Összegzés

A fenti 2010. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Kft működési elképzeléseit.

Amennyiben a tervek szerint halad a számunkra is fontos Sashalmi Városközpont Rehabilitáció, a társaság és egyben az Alapító számára is a beruházás eredménye kifejezetten előnyös lehet a jövőben üzleti szempontból is, de addig a régi piac fenntartása nem eredményes.

Ezért kérjük a Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2010. évi üzleti tervét és a hiánynak megfelelő támogatást a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2010. január 5.

Kozma Viktor

**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő,
Beruházó és Üzemeltető Kft.**

Pénzügyi Terv 2010. év

1. sz. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK		6 hónap építkezéssel
sorszám	Megnevezés	2010
1.	Bruttó tiszteletdíj (FEB)	2 273 000
2.	Bruttó bér	7 140 000
3.	Rendelkezéses személyi juttatások	9 413 000
4.	Munkavégzéshez kapcsolódó juttatások	0
5.	Foglalkoztatottak sajátos juttatásai	0
6.	Köztisztviselők költségtérítés	0
7.	Értékesítési hozzájárulás	0
8.	Ruházati költségtérítés	0
9.	Személyi juttatásból kifizetendő költségtérítések, hozzájárulások	0
10.		
JÁRULÉKOK		
11.	Munkabérek terhére járó járulékok	2 805 000
12.		
DOLOGI KIADÁSOK		
sorszám	Megnevezés	
13.	Anyagköltség (nyomtatvány, fenntartási anyagok,	350 000
14.	Egyéb fel nem sorolt költség	680 000
15.	Tárgyi eszköz (bútor, textil, egyéb eszköz)	300 000
16.	Fenntartási anyag	1 310 000
17.	Távközlési díjak (telefon, internet)	330 000
18.	Egyéb kommunikációs szolgáltatások (honlap, domain)	150 000
19.	Kommunikációs szolgáltatások	480 000
20.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 140 000
21.	Könyvvizsgálat	960 000
22.	Pénzügyi szolgáltatás díja	120 000
23.	Takarítás	1 560 000
24.	Karbantartási, kisjavítási szolgáltatások (gép, berendezés)	0
25.	Egyéb (üzemeltetési, fenntart. szolg. (szemétszállítás)	1 516 000
26.	Szolgáltatási kiadások	5 296 000
27.	Belföldi kiküldetés kiküldetési rendeltvényre	540 000
28.	Reklám- és propaganda kiadások	0
29.	Külföldi kiküldetés, reprezentáció, reklámkiadások	540 000
30.	Villamosenergia és gáz szolgáltatás díja	1 100 000
31.	Víz és csatornadíjak	1 250 000
32.	Közfoglalkoztatás kiadások	2 350 000
33.		
34.		

Pénzügyi Terv 2010. év

1. sz. melléklet

BEVÉTELEK		
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK		
sorszám	Megnevezés	2010
35.	Ingatlan bérbeadása	13 270 000
36.	Asztalbérelti díjak (napjegy/helypénz)	3 320 000
37.	Bérelti díjak összesen	16 590 000
38.	Kamat és egyéb bevételek	160 000
39.	Egyéb bevételek	100 000
40.		
ÖSSZESÍTŐ ADATOK		
sorszám	KIADÁSOK	
41.	Személyi juttatások	9 413 000
42.	Járulékok	2 805 000
43.	Ötlogi kiadások	9 976 000
44.		
sorszám	BEVÉTELEK	
45.	Működési bevételek	16 750 000
46.		
sorszám	EREDMÉNYTERV	
47.	Kiadások	21 994 000
48.	ECS	0
49.	Iparűzési adó	278 000
50.	Bevételek	16 750 000
51.		

2.sz. melléklet

Likviditási terv

Sashalmi Piac Kft.

2010

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	
Nyitó pénzkészlet	5 500 000	5 464 400	5 683 800	5 489 825	4 789 225	4 093 625	2 984 650	2 289 050	1 593 450	496 350	551 375	605 775	
Bérleti díjak	1 745 000	2 000 000	2 000 000	1 130 000	1 130 000	1 130 000	1 130 000	1 130 000	1 130 000	1 880 000	1 880 000	1 880 000	18 165 000
Napijegyek	250 000	250 000	250 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	211 875	200 625	200 000	210 000	2 572 500
Egyéb bevételek	10 000	10 000	10 000	10 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	160 000
Pénzeszközök	7 505 000	7 724 400	7 943 800	6 829 825	6 134 225	5 438 625	4 329 650	3 634 050	2 950 325	2 591 975	2 646 375	2 710 775	
Kiadások összesen	2 040 600	2 040 600	2 453 975	2 040 600	2 040 600	2 453 975	2 040 600	2 040 600	2 453 975	2 040 600	2 040 600	2 732 775	26 419 500
Záró pénzkészlet	5 464 400	5 683 800	5 489 825	4 789 225	4 093 625	2 984 650	2 289 050	1 593 450	496 350	551 375	605 775	-22 000	
	áfa			áfa			áfa			áfa+ip.adó			

Jegyzőkönyv

mely készült 2010.01.12. napján a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában (1163 Budapest, Havashalom u 43.) 8:15 órakor kezdődő Felügyelő bizottsági ülésen.

Felügyelő Bizottság ülésén megjelentek:

1. Kovács Péter elnök
2. Kovács Balázs tag
3. Hepp Béla tag

Jelenlévők, meghívottak:

1. Kozma Viktor ügyvezető

A Felügyelő bizottsági ülést Kovács Péter bizottsági elnök vezeti. Az Elnök megnyitja az ülést.

Az Elnök megállapítja, hogy a Felügyelő Bizottság ülése szabályszerűen lett összehívva, a Bizottság határozatképes.

A Bizottság jegyzőkönyvvezetőt választ a jelenlévők közül.

1/2010.01.12. határozat

A Bizottság jegyzőkönyvvezetőnek Kozma Viktort választja meg.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

Az ülés napirendje:

1. Üzleti terv
2. Egyebek

A Bizottság szavaz a napirend elfogadásáról.

2/2010.01.12. határozat

A Bizottság a napirendet elfogadta.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

A Bizottság elnöke rátér az első napirendi pont tárgyalására.

Az Elnök felkéri az Ügyvezetőt, hogy ismertesse az üzleti tervet.

3/2010.01.12. határozat

A Bizottság felkéri az Ügyvezetőt, hogy módosítsa az általa felvázolt üzleti tervet aszerint, hogy az átépítés ideje alatt átköltöztetett kereskedők bérleti díjából származó bevételt 80%-ban határozza meg a korábbiakhoz képest. Ezen felül a bevételeknél különítse el a továbbszámlázott közüzemi díjakat is. A Bizottság tájékoztatja az Ügyvezetőt, hogy bevételei tervezésekor, az új általános piac negyedik negyedévben történő üzemeltetése idején jelentős mértékű növekedéssel számolhat.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

4/2010.01.12. határozat

A Bizottság felkéri az Ügyvezetőt, hogy pontosabb képet mutasson a Bizottságnak a jelenlegi piac átlagos bevételeiről és az ideiglenes piac várható átlagos bevételeiről havi, illetve éves bontásban.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

5/2010.01.12. határozat

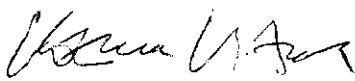
A Bizottság támogatja a piac vezetőjének azon kezdeményezését, amely szerint 2009-ben Adventi Vásárt tartott, ezért célszerűnek és előremutatónak tartja és javasolja, a lehetőségekhez képesti folytatását ezen akcióknak.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

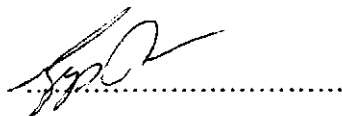
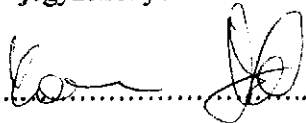
Az Elnök rátér a második napirendi pont tárgyalására.

Az Elnök ismerteti a Sashalmi Piac rekonstrukciójával kapcsolatos jelenlegi helyzetet.

Az Elnök az ülést lezárja.



jegyzőkönyvvezető



k.m.f.



elnök

.....

.....

Jegyzőkönyv

mely készült 2010.01.15. napján a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában (1163 Budapest, Havashalom u 43.) 8:15 órakor kezdődő Felügyelő bizottsági ülésen.

Felügyelő Bizottság ülésén megjelentek:

1. Kovács Péter elnök
2. Kovács Balázs tag
3. Hepp Béla tag

Jelenlévők, meghívottak:

1. Kozma Viktor ügyvezető

A Felügyelő bizottsági ülést Kovács Péter bizottsági elnök vezeti. Az Elnök megnyitja az ülést. Az Elnök megállapítja, hogy a Felügyelő Bizottság ülése szabályszerűen lett összehívva, a Bizottság határozatképes. A Bizottság jegyzőkönyvvezetőt választ a jelenlévők közül.

1/2010.01.15. határozat

A Bizottság jegyzőkönyvvezetőnek Kozma Viktort választja meg.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

Az ülés napirendje: 1. Üzleti terv

A Bizottság szavaz a napirend elfogadásáról.

2/2010.01.15. határozat

A Bizottság a napirendet elfogadta.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

A Bizottság elnöke rátér az első napirendi pont tárgyalására.

Az Elnök felkéri az Ügyvezetőt, hogy ismertesse az üzleti tervet.

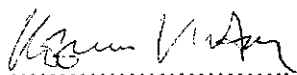
3/2010.01.15. határozat

A Bizottság a módosított üzleti tervet elfogadja, továbbá javasolja a képviselő-testületnek a módosított üzleti terv elfogadását.

A Bizottság döntése: 3 igen, egyhangú

Az Elnök az ülést lezárja.

k.m.f.



jegyzőkönyvvezető



elnök

KIVONAT

19/2010

a 2010. január 18-án (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 1. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND:

4. Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2010. évi üzleti tervének elfogadására

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

6/2010.(I. 18.)PB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető) 2010. évi – a Felügyelő Bizottság 2010. január 15-i ülésén jóváhagyott - üzleti tervét elfogadja.”

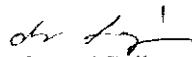
Határidő: 2010. január 20-i Kt-ülés

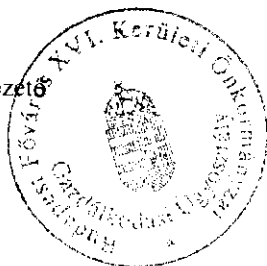
Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke
(5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Dr. Láposi Enikő
Gazdálkodási Ügyosztályvezető
Budapest, 2010.01.19.



**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és
Üzemeltető Kft.**

□

□

2010. üzleti terv

Budapest, 2010. január 12.

TARTALOMJEGYZÉK

<i>Alapadatok</i>	<i>3. oldal</i>
<i>1. Bevezetés</i>	<i>4. oldal</i>
<i>2. Előzmények</i>	<i>4. oldal</i>
<i>3. A működés főbb jellemzői</i>	<i>5. oldal</i>
<i>4. Üzletpolitikai irányelvek</i>	<i>6. oldal</i>
<i>5. Bevételi terv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>6. Költségterv</i>	<i>8. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>9. oldal</i>
<i>8. Likviditási terv</i>	<i>9. oldal</i>
<i>9. Fejlesztési terv</i>	<i>9. oldal</i>
<i>10. Összegzés</i>	<i>10. oldal</i>
1.sz. melléklet pénzügyi terv	
2.sz. melléklet likviditási terv	

Alapadatok

- Cégbírósági bejegyzés időpontja: 2009. március 26.
- Társaság rövidített neve: „Sashalmi Piac” Kft.
- Társaság székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1.
- Társaság törzstőkéje: 10 millió Ft
- Cégbejegyzés száma: 01-09-916352
- Cégjegyzésre jogosult: Kozma Viktor
- Társaság adószáma: 14712230-2-42
- Társaság statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01
- A társaság pénzforgalmi jelzőszáma: CIB 10702301-48812500-51100005
- Társaság fő tevékenysége: 6832 Ingatlankezelés
- Társaság könyvvizsgálója: Sághy András Vilmosné
- Társaság Felügyelő Bizottságának elnöke és tagjai: Kovács Péter elnök
Kovács Balázs tag
Hepp Béla tag

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2010. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelte táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik. Az alábbi tervezetben úgy kalkuláltunk, hogy a tulajdonos által kapott információk alapján a piac a 2. és 3. negyedévben történő átépítése alatt is üzemel, majd a 4. negyedévben már az új általános piacon tervezhetünk bevételeket, mialatt megkezdődik a piac építésének második üteme is. Ebből kifolyólag a 2010-es költségvetésünket nagyban befolyásolja a tervezett átépítés időbeni alakulása.

A 2010. évi terv készítését, a cég 2009. március 26. óta tartó működése alapozta meg. A cég 2009. július 16-án vette át a Sashalmi Piac üzemeltetését, így bevételeit is ettől kezdve realizálhatta, ennél fogva az év első felére kalkulálható bevételek és kiadások tervezése is csak a rendelkezésre álló információk alapján került kiszámításra.

2. Előzmények

A Sashalmi Piac Kft. 2009-es évben végzett munkáját az éves beszámolóban ismertetjük majd részletesen.

Budapest, Főváros XVI. kerületének Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2009. március 26-i időponttal 100 %-os tulajdoni hányaddal, 10 millió Ft-os jegyzett tőkével kezdte meg működését. Az választott ügyvezető, Kozma Viktor jogviszonyának kezdeti időpontja 2009. március 12. A képviselő módja: önálló

Az alapítás célja az volt, hogy Kft. társasági formában szervezeti keretet biztosítson a Budapest XVI. kerület 100739 és a 100741/2 helyrajzi számok alatt létesített piaci épületegyüttes, valamint a 100846-os helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületének üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója az 3 fős Felügyelő Bizottság, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslattal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben.

A piac működésének jövőbeni feltételei, úgy a működtetés, mint a gazdálkodás területén, hogy kiegyensúlyozott legyen, stabil személyi, tárgyi és pénzügyi háttérrel legyen képes biztosítani ahhoz, hogy a gazdálkodás minden évben eredményes legyen és munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon. Az eredményességet természetesen a piac felújítása nagyban elősegítené.

A Sashalmi Piac Kft. a 2009-ben végzett munkája során folyamatosan részt vett a sikeres Sashalmi Városközpont Rehabilitáció projekt pályázatának előkészítésében. Megvizsgáltuk a korábbi Piacfelügyelőség által az üzemeltetésben végzett tevékenységét és a bérleti szerződéseket. Felülvizsgáltuk az épületek műszaki állapotát és kijavítottuk azokat a hibákat, melyeket a különböző hatóságok előírtak számunkra.

A korábbi bérlőkkel július 15-ig megkötöttük az új bérleti szerződéseket, melyeket 3 havonta meghosszabbítottunk. Felmértük és behatároltuk a bérlők által kitelepüléssel használni kívánt terület mértékét, melyet folyamatosan ellenőrizzük.

Az asztalon történő árusítást is rendezettebbé tettük, oly módon, hogy igyekeztünk árucikkek szerint felosztani a csarnokot. Kiepítettünk használati díj ellenében történő villamos áram vételi lehetőséget,

hogy vonzóbbá váljék a piacon történő árusítás mindenki számára. Természetesen az áramvétel lehetőségét szigorú szabályokhoz kötöttük, valamint annak ellenértékét is a bérlőre terheljük.

A **piac takarítását** szerződéses vállalkozón keresztül bonyolítjuk, aki egy alkalmazottjával a piac és a mosdók állandó takarítását végzi a hét minden napján. A kisebb karbantartásokban is segítségünkre van, valamint a téli hó eltakarítást is elvégzi. Sikertült megoldanunk az árusok által termelt **hulladék szelektálását** is, melyet ennek megfelelően szállítottunk el költségmentesen, de sajnos a kommunális hulladék mennyisége még így is olyan mértékű, hogy a **hetente 2x 2-3 db. 1100 literes konténer** elszállíttatása az **FKF Zrt.** által állandóan szükséges. Sajnos számos olyan eset fordult elő, hogy a piacot illetéktelenül szeméttlerakónak használták éjszakánként, ugyanis a piac nyitott. Egy esetben tudtunk intézkedni, de anyagi lehetőségeink nem engedik meg a piac éjszakai őrzését. Idén **nagyobb rész áthárítását** kell tervezni a bérlőkre a szemétszállítási költségekből.

Az üzemeltetés júliusban **plusz egy fővel bővült**, mely a korábbi tervekben már szerepelt. A Piacfelügyelőségről vettünk át egy főt, aki üzemeltetési asszisztensként és adminisztrátorként dolgozik. Így három fő a teljes létszám.

Munkánk során komoly gondot fordítottunk a **piac biztonságosabbá tételére**. Állandó és jó kapcsolatot építettünk ki a kerületi rendőrséggel, akik gyakrabban járőröznek a piac területén és hétvégenként állandó jelenlétet biztosítanak.

A piac élelmiszerkereskedelmi mivoltát figyelembe véve, sikerült a **hajléktalanok és az illetéktelen „piaci lakók” elköltöztetését** végrehajtani. Számos jogcím nélküli üzlethelyiség használatot is rendeztünk, de tekintettel a piac átépítésére, ezeket már nem tudjuk kiadni új bérlőknek.

A médiában megjelent **cikkkel**, saját **honlappal**, **szórólappal** és a rendkívül sikeres **Adventi Vásárral** sikerült a kerületi lakosság figyelmét újból felhívni a piacra. Húsvét óta már vasárnap is nyitva tart a piac, melyet a sikeres **termelői összefogással** valósítottunk meg. Az új termelők és árusok széles kínálata színesíti jelenleg a piacot. Friss pékáru, sajt, valamint füstölt áru és termelői zöldség és gyümölcs áruval bővült a piac kínálata. Nagy öröm, hogy a **kézműveseket** is újból sikerült visszacsalogatni a hétfői napokon.

Sajnálatos módon a **gazdasági válság** és nehézkes hazai megélhetési lehetőségek miatt, minden igyekezetünk ellenére, a vásárló erő csökkenése is érzékelhető a piacon, annak ellenére, hogy a piacra látogatók száma növekedett.

A Kft pénzeszközeit semmilyen kötelezettség nem terheli.

3. A működés főbb jellemzői

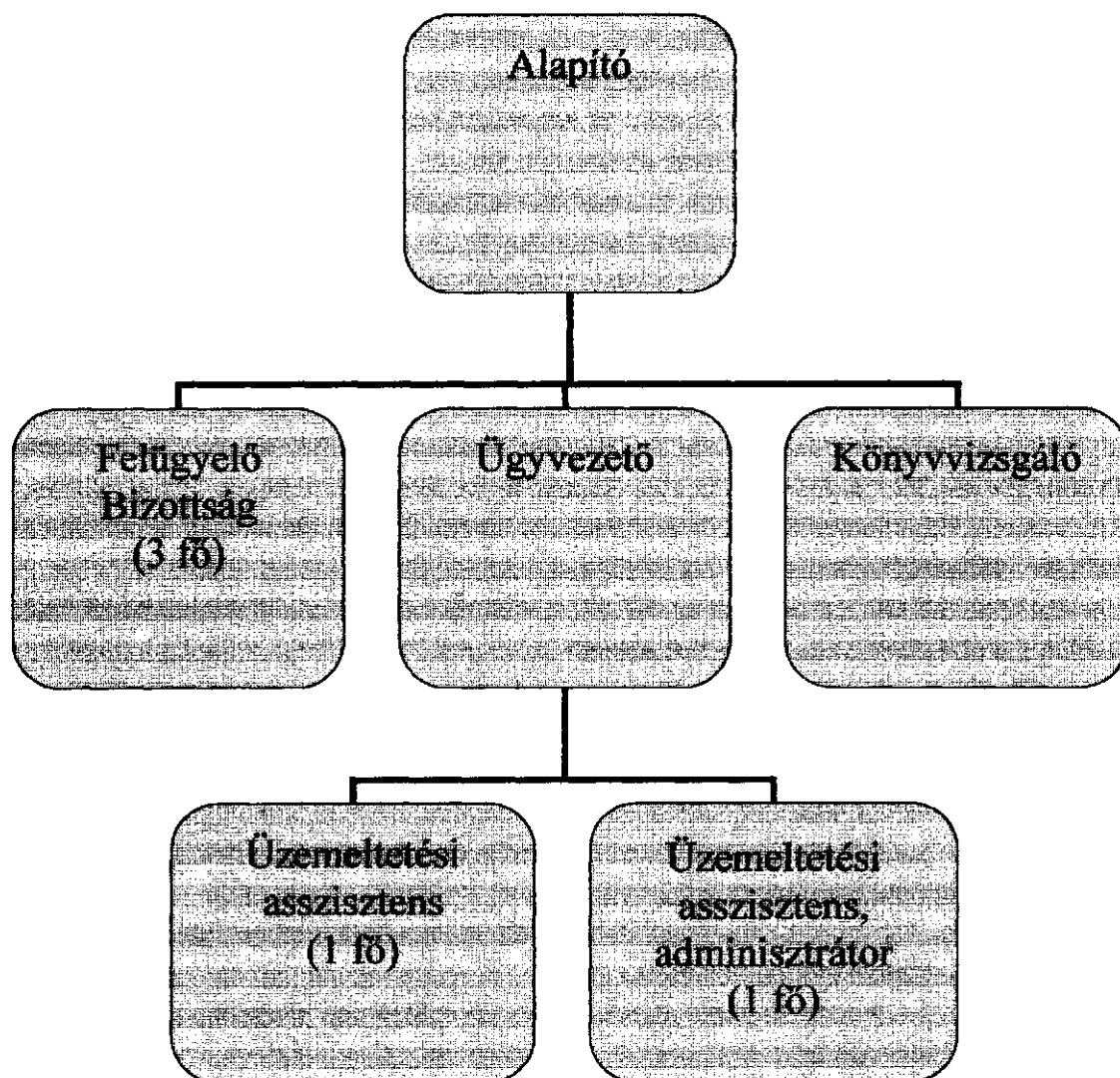
A 2010-es évet nagyban befolyásolja majd a tervezett piac átépítése. Az építkezés két ütemben történik, így a piac az építkezés alatt is tud üzemelni. Mindez kisebb-nagyobb kellemetlenségekkel jár majd. Várhatóan 4 bérlő részére lesz árusító konténer biztosítva, de lesz olyan is, aki szünetelteti, vagy megszűnteti tevékenységét. A többi kereskedőnek a jelenlegi árusító pavilonja, illetve az asztalok átszállíthatók az ideiglenes piac területére. Ennél fogva a **kivitelezés idején 22% bevétel visszaesés** várható. Ellenben a negyedik negyedévben átadásra kerülő **új általános piac** már önmagában eredményesebb lesz várhatóan az üzemeltetés terén. A bevételek növekedése az első negyedévhez képest **37,5% többletet** fog jelenteni.

Az üzleti terv úgy készült, hogy az első negyedévre az előző évben általunk ismertté vált költségvetési adatokra támaszkodtunk. A második és harmadik negyedévre prognosztizált építkezés alatt üzemeltetett ideiglenes piac bevételei csökkenést mutatnak. A negyedik negyedévben reményeink szerint már az általános piac átadásra kerül. Terveink szerint, ekkor már jelentős bevétel növekedést érünk el a korábbiakhoz képest.

Várhatóan 2011 második félévétől számíthatunk arra, hogy az új ökopiac is elkészül, mely komolyabb üzleti lehetőségeket kínál.

A bevételi források számát igyekszünk fenntartani, hiszen amíg a kivitelezés zajlik, addig is különféle akciókkal, vásárokkal és állandó hirdetésekkel a piac felé fordítjuk a lakosság tekintetét.

A Társaság idei évre tervezett szervezeti struktúrája változatlan:



4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2010. évben is a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítése, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítása a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően. Fontos feladatunknak érezzük a továbbiakban is, hogy a Sashalmi Piac nem csak kizárólag kereskedelmi célokat szolgál, hanem az **emberi kapcsolatokat** is ápolja azáltal, hogy rendezvények és műsorok szolgálják a kertváros lakóit, illetve a piacon árusító termelők számának növekedése jó érzést kelt az emberekben.

2010-ben működésünket főképp az építkezés ideje alatt fenntartott piac üzemeltetése és kivitelezése határozza meg.

Idén - az építkezés miatt - szűkebb környezetben kívánunk rendezvényeket tartani. Tavasztól őszi kézműves-, virág- és húsvéti vásárral kívánjuk színesíteni a piac életét. Terveink szerint az idei Adventi Vásárt már a megújult részen tudjuk megrendezni.

Igyekszünk a közüzemi költségek terén idén még inkább takarékoskodni.

Marketing munkánk ebben az évben is a saját honlap fenntartásával, az írott médiában megjelent cikkekkkel és a megújuló piacról szóló kiadványok létrehozása lesz

5. Bevételi terv

Bevételeink tervezésénél működésünk eddigi tapasztalatait vettük figyelembe.

A megújult Sashalmi Piac átadása előtt a bérleti díjakon kizárólag a várható infláció mértékével kívánunk változtatni (3%).

2009-ben a napijegyes árusítás során kialakított bérleti rendszer és csoportos kedvezmény az árusok számára nagyon vonzó volt, mely végeredményben bevétel növekedést eredményezett a korábbi évekhez képest, így a továbbiakban is fenntartjuk ezt a rendszert.

A korábban kialakított tevékenységi körönkénti díjszabás bevált, így ezen sem kívánunk változtatni.

A 2010. évi bevételünket 21.860 eFt-ban számszerűsítettük. A bevételek tervezésekor azt vettük alapul, hogy az első negyedévben minden változatlanul marad. A második és a harmadik negyedévben a piac kivitelezésének első üteme zajlik, mialatt ideiglenes piac működik kisebb helyen, 22% átlagos bevétel csökkenéssel. Végül a negyedik negyedévben átadásra kerül az új általános piac, mellyel egy időben megkezdődik az ökopiac és rendezvénycsarnok kivitelezése is. Erre az időszakra 37,5% növekedést remélünk.

Általánosságban elmondható, hogy a bevétel 70%-a az üzletek és az ingatlan bérbeadásából, a 22%-a pedig a napijegyekből származik. Az egyéb bevételek pedig 8%. Kiszámlázásra kerülnek a bérlők által igénybevett közüzemi szolgáltatások is, melyek az összes közüzemi kiadások kb. 75%-át teszik ki. Számszerűsítve ez 1.640 e Ft bevételt jelent a 2.200 e Ft összes közüzemi költséghez képest. Tehát a piac és üzemeltetési iroda villanyköltsége, valamint a mosdók és a takarításhoz tartozó vízszükséglet 560 e Ft.

Nettó bevételeink az építkezéshez viszonyítva a következőképp alakulnak:

1. negyedév: 5.080 e Ft
- 2-3. negyedév: 7.955 e Ft (22% csökkenés)
4. negyedév: 6.985 e Ft (37,5% növekedés)

Összesen: 20.020 e Ft + kiszámlázott közüzemi díjak 1.640 e Ft és a kamatbevétel 200 e Ft, mely mintegy 21.860 e Ft-ot tesz ki.

Bevételeink negyedévente:

1. 4.100 e Ft bérleti díj + 980 e Ft napijegy = 5.080 e Ft + közüzemi díj + kamatbevétel
2. 2.935 e Ft bérleti díj + 1.000 e Ft napijegy = 3.935 e Ft + közüzemi díj + kamatbevétel
3. 2.935 e Ft bérleti díj + 1.085 e Ft napijegy = 4.020 e Ft + közüzemi díj + kamatbevétel
4. 5.075 e Ft bérleti díj + 1.910 e Ft napijegy = 6.985 e Ft + közüzemi díj + kamatbevétel

Az utolsó negyedévben 544 m² kiadó üzlet lesz, melynek a tervezett bérleti díja átlagosan kb. 3000 Ft/m²/hó, tevékenységi körtől függően. Az asztaloknál folyóméterenként 850 Ft a tervezett napijegy

ára. Az általános piacon 57,6 fm árusító asztal lett tervezve és várhatóan átlagosan kb. 25 fm asztal lesz kiadva naponta.

Jelenleg jóval olcsóbbak a bérleti díjak nálunk, mint a környező piacokon, de az átépítés után a szolgáltatások színvonala nagymértékben megnő, így a bérleti díjak is igazodni fognak a környező piacokéhoz, de nem lesz azoknál magasabb. A napijegyes árusítás díjszabása kedvező lesz, hogy fenntartsuk a piac „őstermelői” hangulatát.

A napijegyekből származó bevételeinket, tapasztalataink alapján, a hazai szezonális jellegű termékek megjelenése (márciustól októberig) és a karácsony előtti időszak befolyásolja leginkább.

Bevételeinknél fontos megjegyezni, hogy a 2009-es árbevétel tervezésekor a Thököly útra és a piac parkolója felé nyíló 200 nm-es épülettömb bérleti díjára kb. nettó 400.000 Ft-ot terveztünk. Sajnálatos módon a bérelő, aki a **Pocakos Éttermet** és a mögötte található zöldséges diszkontot működteti, nem volt hajlandó az üzemeltetővel szerződést kötni, így az Önkormányzat a korábban érvényes bérleti szerződését rendes felmondással felmondta. A felmondási idő letelte után az ingatlan használója, nem volt hajlandó az amúgy önkormányzati tulajdonú bérleményt birtokba adni, ezért az Önkormányzat pert indított ellene. A korábbi szerződésben meghatározott bérleti díj szerint kb. 400.000 Ft tartozása van a Sashalmi Piac kft. felé, illetve a felmondási idő letelte után használati díj követelésünk van, melyet annak teljesítéséig a számvitelben nem tudunk szerepeltetni. Ennek az összege a felmondási idő leteltét követő 2. hónaptól kezdődően emelkedhet.

6. Költségterv

Működésünk során a kiadások ütemezése nem osztható el negyedévekre oly mértékben, ahogy a bevételeink realizálódnak. A bér, a könyvelés, könyvvizsgálat, a személyszállítás, a takarítás, fenntartási anyag stb. kiadások nagyrészt változatlanok maradnak egy évre előre vetítve. Előrejelzésünk szerint a közüzemi kiadások sem fognak nagy mértékben csökkenni, hiszen idén is jelentősen emelkedtek az alapszolgáltatások díjai és az ideiglenes piacon is jelentkeznek a villany- és vízszolgáltatás költségei, hiszen nem lesz kevesebb árus, csak kisebb helyet fognak bérelni.

2010. évi kiadásainkat **20.938 e Ft** összegben konkretizáltuk.

A kiadások szerkezetének vizsgálatánál láthatjuk, főként a **bérlőköltségek** (12.018 e Ft, 57,4%) és a **szolgáltatások, közüzemi díjak** (7.840 e Ft, 37,4%) teszik ki a kiadás nagy részét. A **fenntartási- és egyéb anyagköltség** várhatóan 1.080 e Ft (5,1%) lesz majd idén.

A bér és személyi jellegű költségeknél a takarékoság fényében jutalom, és prémium kifizetést idén sem tervezünk. A **három dolgozó és a három tagú felügyelő bizottság** tervezett bruttó bére összesen 9.413 e Ft lesz, míg a bérjárulékok összességében 2.605 e Ft kiadást jelentenek a bérlőköltségek függvényében.

A takarékosági intézkedéseink már az előző félévben is mutatkoztak, bár még nem zártuk le az évet, de látszik, hogy a közüzemi költségeken, a korábbi Piacfelügyelőség pazarló működéséhez mérten, tudtunk faragni. Így természetesen ezt az irányt fogjuk idén is követni. Fentebb már jeleztük, hogy a **piac saját közüzemi költsége** várhatóan **560 e Ft** lesz. (2.200 e Ft összköltség – 1.640 e Ft áthárított díjak= 560 e Ft)

Negyedévekre lebontva a nettó költségek várható alakulása, mely tartalmazza a közüzemi díjakat:

1. 5.100 e Ft kiadás
2. 5.219 e Ft kiadás
3. 5.219 e Ft kiadás
4. 5.400 e Ft kiadás

Az ideiglenes piac fenntartásához nem várt költségek jelentkezhetnek az előző időszakhoz képest, így ekkor némileg emelkednek a kiadások, illetve az új általános piac átadása is valószínűleg többlet kiadásokkal fog járni üzemeltetés terén is.

7. Eredményterv

Előrejelzésünk szerint a működés bevételei és kiadásai összhangban lesznek.

Az eredményterv a következően alakul:

Adózott eredmény 554 e Ft lesz a tervek szerint.

Megállapítható, hogy a Társaság a működését eredményesen biztosítani tudja, amennyiben az üzemeltetés terén akadálytalanul tud tevékenykedni és minden a feltételezett ütemterv szerint alakul. A feltételek megváltozása, vagy bármiféle nem várt költség jelentkezése esetén az eredményterv nagyban módosulhat.

Fentieket a Pénzügyi terv tartalmazza: **1 sz. melléklet.**

8. Likviditási terv

A likviditási tervet a **2.sz. melléklet** tartalmazza.

A Kft. 2010. évi likviditási terve, a bruttó pénzmozgást követően havonta jelzi a bevételek és kiadások időbeli szükségességét.

Így 2010-ben a rendelkezésre álló pénzeszközök figyelembevételével, a fizetési kötelezettségeinknek időben eleget tudunk tenni.

9. Fejlesztési elképzelések

Eszközállományunkban: Ez évben nem tervezünk fejlesztést az eszközállományunkban. Amennyiben idén átadásra kerül az új általános piac, az ehhez szükséges fejlesztéseket még nem ismerjük. Nagy várakozással tekintünk azonban az új piac átadására, mely elsősorban az üzemeltetés terén kínál számunkra lehetőséget.

Bérlői kezdeményezésű fejlesztésről, mely a tulajdonos jóváhagyása mellett a Sashalmi Piac Kft. idegen vagyontárgyon végzett beruházásának minősül, nincs tudomásunk és ezzel nem is számolunk.

Személyi állományunkban: 3 fő teljes munkaidőben történő foglalkoztatása mellett a működést továbbra is biztosítani tudjuk, hiszen idén várhatóan csak az általános piac fog elkészülni. Bérfejlesztésre, ösztönző - jutalom és prémium kifizetésére nem lesz lehetőségünk. A jövőben átadásra kerülő új piac minden bizonnyal bővítést igényel majd személyi állományunkban.

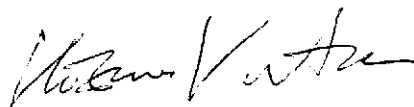
10. Összegzés

A fenti 2010. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Kft működési elképzeléseit.

Amennyiben a tervek szerint halad a számunkra is fontos Sashalmi Városközpont Rehabilitáció, a társaság és egyben az Alapító számára is a beruházás eredménye kifejezetten előnyös lehet a jövőben üzleti szempontból is.

Ezért kérjük a Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2010. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2010. január 12.



Kozma Viktor

**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő,
Beruházó és Üzemeltető Kft.**

KIADÁSOK**SZEMÉLYI JUTTATÁSOK**6 hónap
építkezésel

sorszám	Megnevezés	2010
1.	Bruttó fizetendő (FEB)	2 273 000
2.	Bruttó bér	7 140 000
3.	Személyi juttatások	9 413 000
4.	Munkavégzéshez kapcsolódó juttatások	0
5.	Foglalkoztatottak sajátos juttatásai	0
6.	Közelkedési költségterítés	0
7.	Étkezési hozzájárulás	0
8.	Ruházati költségterítés	0
9.	Személyi juttatásokhoz kapcsolódó költségterítések, hozzájárulások	0
10.		

JÁRULÉKOK

11.	Munkabért terhelő járulékok	2 605 000
12.		

DOLOGI KIADÁSOK

sorszám	Megnevezés	2010
13.	Anyagköltség (nyomtatvány, fenntartási anyagok)	300 000
14.	Egyéb fel nem sorolt költség	480 000
15.	Tárgyi eszköz (bútor, textil, egyéb eszköz)	300 000
16.	Fenntartási anyag	1 080 000
17.	Távkozlási díjak (telefon, internet)	220 000
18.	Egyéb kommunikációs szolgáltatások (honlap, domain)	110 000
19.	Kommunikációs szolgáltatások	330 000
20.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 140 000
21.	Könyvvizsgálat	960 000
22.	Pénzügyi szolgáltatás díja	140 000
23.	Takarítás	1 550 000
25.	Egyéb üzemeltetési, fenntart. szolg. (személtszállítás)	1 400 000
26.	Szolgáltatási kiadások	6 190 000
27.	Belföldi kiküldetés kiküldetési rendeltvényre	0
28.	Reklám- és propaganda kiadások	120 000
29.	Külföldi kiküldetés, reprezentáció, reklámkiadások	120 000
30.	Villamosenergia és gáz szolgáltatás díja	900 000
31.	Víz és csatornadíjak	1 400 000
32.	Közfizetési kiadások	2 200 000
33.		
34.		

BEVÉTELEK**MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK**

sorszám	Megnevezés	2010
35.	Ingatlan bérbeadása	15 045 000
36.	Asztalbérlési díjak (napjegy/helypénz)	4 975 000
37.	Bérlési díjak összesen	20 020 000
38.	Kamatbevételek	200 000
39.	Közüzemi díjak kiszámlázása	1 640 000
40.	Egyéb bevételek	1 640 000
41.		

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

sorszám	Megnevezés	2010
KIADÁSOK		
42.	Személyi juttatások	9 413 000
43.	Járulékok	2 605 000
44.	Dologi kiadások	8 920 000
45.		
BEVÉTELEK		
46.	Működési bevételek	21 860 000
47.		
EREDMÉNYTERV		
48.	Kiadások	20 938 000
49.	ECS	0
50.	Ipertizési adó	368 000
51.	Bevételek	21 860 000
52.		

2.sz. melléklet

Likviditási terv

Sashalmi Plac Kft.

2010

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	
Nyitó pénzkészlet	5 500 000	5 816 450	6 230 900	5 962 600	5 857 909	5 753 218	4 841 527	4 773 086	4 704 395	3 826 704	4 864 754	5 904 054	
Bérleti díjak	1 708 000	1 708 000	1 709 000	1 223 000	1 223 000	1 222 750	1 223 000	1 223 000	1 222 750	2 113 750	2 115 000	2 115 000	18 806 250
Napijegyek	300 000	400 000	525 000	416 000	416 000	418 000	452 250	452 000	452 000	700 000	700 000	987 500	6 218 750
Egyéb bevételek	189 500	187 500	187 500	181 250	181 250	181 250	181 250	181 250	181 250	216 000	216 000	216 000	2 300 000
Pénzeszközök	7 697 500	8 111 950	8 652 400	7 782 850	7 678 159	7 575 218	6 698 027	6 629 336	6 560 395	6 856 454	7 895 754	9 222 554	
Kiadások összesen	1 881 050	1 881 050	2 689 800	1 924 941	1 924 941	2 733 691	1 924 941	1 924 941	2 733 691	1 991 700	1 991 700	3 168 554	26 771 000
Záró pénzkészlet	5 816 450	6 230 900	5 962 600	5 857 909	5 753 218	4 841 527	4 773 086	4 704 395	3 826 704	4 864 754	5 904 054	6 054 000	
	áfa fizetés			áfa fizetés			áfa fizetés			áfa+ip.űz.adó fizetés			

Az adatok bruttó összegek.

Kiadásoknál az áfa: 2.230.000

Bevételeknél az áfa: 5.465.000

Áfa fizetés: 3.235.000

Iparűzési adó: 368.000